



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

---

Gdańsk, dnia 02.01.2025 r.

Poz. 6

### **UCHWAŁA NR IXK/XI/80/2024 RADY MIASTA WEJHEROWA**

z dnia 18 grudnia 2024 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Wejherowa na lata 2025-2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), w związku z 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 (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 725),

#### **Rada Miasta Wejherowa uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Rada Miasta Wejherowa uchwala wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Wejherowa 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 Miasta  
Wejherowa

**Paweł Formela**

Załącznik do uchwały Nr IXk/XI/80/2024

Rady Miasta Wejherowa

z dnia 18 grudnia 2024 r.

## Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Wejherowa na lata 2025-2029

### Rozdział 1

#### Cel programu

§ 1. Celem wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Wejherowa na lata 2025-2029, zwanego dalej także Programem, jest określenie kierunków działania Gminy Miasta Wejherowa w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem, a w szczególności:

- 1) tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;
- 2) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- 3) poprawy jakości życia mieszkańców zamieszkujących w lokalach należących do mieszkaniowego zasobu gminy;
- 4) poprawy stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

### Rozdział 2

#### Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Wejherowa

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Wejherowa stanowią lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, których właścicielem lub posiadaczem samoistnym jest Gmina Miasta Wejherowa. W skład tego zasobu wchodzi lokales położone w budynkach wymienionych i opisanych w tabelach od nr 1 do nr 4, według stanu na dzień 30.11.2024 r.

Tabela nr 1. Wykaz budynków komunalnych, w których znajdują się lokale mieszkalne

Lp.	Adres budynku	Obręb	Nr działki	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Budynek mieszkalny				
					Nr ewidencyjny budynku	Liczba lokali		Powierzchnia lokali [m <sup>2</sup> ]	
						mieszk.	użytk.	mieszk.	użytk.
1	10 Lutego 3	16	119	918	0016.372	13	0	539,55	0,00
2	12 Marca 185	15	429/10	225	0015.614	5	0	168,28	0,00
3	12 Marca 187	15	428/8	227	0015.481	4	0	143,58	0,00
4	12 Marca 234a	15	225/2	230	0015.531	12	0	372,60	0,00
5	3 Maja 25	15	514/1	169	0015.641	5	0	439,17	0,00
			514/2	437					
6	3 Maja 29	16	300/3	295	0016.482	6	0	295,43	0,00
7	3 Maja 47	16	277/4	267	0016.316	2	0	84,65	0,00
8	3 Maja 49a	16	283/2	567	0016.323	2	0	115,72	0,00
9	Bukowa 10	16	310/6	1264	0016.485	6	0	392,59	0,00
			173/57	86					
10	Bukowa 11	16	184/8	1225	0016.428	7	0	477,52	0,00
11	Drzewiarza 3	Gościcino	870/1	2282	Gościcino.344	27	0	743,87	0,00
12	Dworcowa 12	16	85/1	1041	0016.513	8	1	548,33	57,13
					0016.351				
13	Gniewowska 14	14	376/2	1905	0014.438	10	0	357,67	0,00

14	Gniewowska 16				0014.439 0014.440	5	0	155,11	0,00
15	Iwaszkiewicza 6	10	3/51cz	1204	0010.698	6	0	155,24	0,00
16	Iwaszkiewicza 6A				0010.697	6	0	258,00	0,00
17	Iwaszkiewicza 27	10	3/15, 9	9227	0010.1249	8	0	367,22	0,00
18	Iwaszkiewicza 29				0010.1628	64	0	1823,24	0,00
19	Iwaszkiewicza 31				0010.1247	8	0	346,98	0,00
20	Iwaszkiewicza 33				0010.1246	4	0	236,25	0,00
21	Judyckiego 9	15	206/8 cz, 208, 207/1	492	0015.519	16	0	750,85	0,00
22	Judyckiego 10	14	30cz.	670	0014.341	5	0	186,61	0,00
23	Judyckiego 12	14	4	929	0014.503	5	0	211,30	0,00
24	Kalwaryjska 2A	16	347	472	0016.302	6	0	195,79	0,00
25	Karnowskiego 1	6	132/10	608	0006.189	5	0	247,10	0,00
26	Klasztorna 2	15	356	333	0015.585	4	2	197,86	45,50
27	Klasztorna 4	15	357	253	0015.586	3	3	209,31	100,41
28	Kopernika 1	16	109/10	629	0016.363	10	0	342,33	0,00
			109/11						
29	Kopernika 13	16	100/6	359	0016.356	3	1	192,55	114,30
30	Kopernika 22	16	114/4	345	0016.367	4	1	196,43	96,05
31	Kotłowskiego 4A	4	151	3700	0004.104	6	0	149,52	0,00
32	Kotłowskiego 4B				0004.105	7	0	170,96	0,00
33	Krzyżowa 3	14	380	540	0014.455	4	0	185,64	0,00
34	Łęgowskiego 1	4	39/30, 39/32, 39/36, 39/31, 39/35, 39/37, 155/18, 155/20, 158	5426	0004.577	78	0	3837,24	0,00
35	Norwida 9	11	3/2	38388	0011.8	1	0	83,93	0,00
36	PL.J.Wejhera 18	15	139/2	456	0015.501	5	2	298,51	115,86
37	PL.J.Wejhera 20C	15	534/12	242	0015.647	7	0	240,62	0,00
38	Przemysłowa 5b	6	18/39	165	0006.5	16	0	241,19	0,00
39	Przemysłowa 25	2	15/13	287	0002.94	6	0	298,00	0,00
			15/62	1193					
40	Przemysłowa 36A	2	15/56	8785	0002.192	7	0	217,21	0,00
41	Przemysłowa 36B				0002.202	30	0	642,17	0,00
42	Przemysłowa 38	2	15/51	1858	0002.98	7	0	293,85	0,00
43	Przemysłowa 42	2	15/20	3092	0002.97	8	0	457,96	0,00
44	Przemysłowa 44				0002.96	1	0	53,29	0,00
45	Reformatów 2	15	410/1	90	0015.610	3	0	151,76	0,00
46	Reformatów 13	15	474	760	0015.632	9	0	435,55	0,00
47	Reformatów 13A				0015.455	2	0	56,98	0,00
48	Sobieskiego 215A	15	252/1	455	0015.385	1	1	36,16	31,24
49	Sobieskiego 252	15	136	391	0015.350 0015.499	4	3	247,10	283,36
50	Sobieskiego 263	16	349/2	1115	0016.405	11	0	445,10	0,00
			349/1	23					
51	Sobieskiego 282	15	120/2	281	0015.699	3	2	158,05	208,50
			120/4	131					
			120/3	319					
52	Sobieskiego 338	16	31/3	3577	0016.484	6	0	269,01	0,00
53	Sobieskiego 338A				0016.483	13	0	629,35	0,00
			30/6	478					

54	Śmiechowska 8	14	314/2	760	0014.904	12	0	453,29	0,00
55	Św. Jacka 1	15	362	241	0015.587	5	1	218,80	39,55
					0015.217	0	1	0	83,86
56	Św. Jacka 1A	15	361/6	82	0015.404	1	1	47,88	44,49
57	Św. Jacka 8	15	334	1370	0015.573 0015.396	6	1	378,35	82,00
58	Wałowa 8	15	80	438	0015.891	5	0	185,96	0,00
59	Wałowa 15	15	70/1	509	0015.656	5	0	160,46	0,00
60	Wałowa 16	15	69/1	159	0015.655	10	0	439,40	0,00
61	Wniebowstąpienia 5B	14	91/14	746	0014.613	6	0	255,61	0,00
			91/13	156					
62	Wschodnia 26	14	454	369	0014.525	3	0	111,45	0,00
			457	345					
			456/2	174					
<b>RAZEM</b>						<b>557</b>	<b>20</b>	<b>22601,48</b>	<b>1302,25</b>

Tabela nr 2. Wykaz budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Miasta Wejherowa

Lp.	Adres budynku	Obr.	Nr działki	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Nr ewidencyjny budynku	Liczba lokali w zasobie gminy		Powierzchnia lokali w zasobie gminy [m <sup>2</sup> ]	
						mieszk.	użytk.	mieszk.	użytk.
1	3 Maja 1	15	271/1	338	0015.555	1	0	56,97	0,00
2	3 Maja 5	15	275	530	0015.558	3	0	122,18	0,00
3	3 Maja 18	16	266	494	0016.473	4	0	223,05	0,00
4	3 Maja 20	16	339/2	735	0016.472	7	0	251,84	0,00
5	3 Maja 26	16	262	875	0016.470	7	1	259,91	39,27
6	3 Maja 36	16	275	839	0016.314	1	0	101,72	0,00
7	10 Lutego 7	16	115	649	0016.368	5	0	170,95	0,00
8	12 Marca 179	14	90/15	1540	0014.611	1	1	15,70	48,96
9	Wniebowstąpienia 1				0014.610	2	0	88,34	0,00
10	Wniebowstąpienia 1A				0014.603	10	0	461,28	0,00
11	Wniebowstąpienia 3				0014.609	2	0	74,03	0,00
12	Wniebowstąpienia 3A				0014.828	4	0	140,44	0,00
13	12 Marca 186	14	50/1	231	0014.542	5	0	170,75	0,00
14	12 Marca 190	14	48/2	798	0014.538	6	0	229,95	0,00
15	12 Marca 192	14	47/2	805	0014.535	3	0	106,47	0,00
16	12 Marca 194	14	46/2	789	0014.526	3	0	88,16	0,00
17	12 Marca 206	15	212/4	149	0015.525	1	1	49,70	19,80
18	12 Marca 209	15	400/1	206	0015.606	4	0	140,26	0,00
19	12 Marca 211	15	399	612	0015.605	4	2	259,04	322,87
20	12 Marca 213	15	397/2	408	0015.602	8	3	463,57	721,17
21	12 Marca 226	15	221/2	168	0015.528	3	0	125,18	0,00
22	12 Marca 238	15	232/4	327	0015.533	0	1	0,00	67,06
23	12 Marca 250	15	238/2	373	0015.537	2	2	89,37	219,95
24	Bukowa 1	16	184/3	1683	0016.423	1	0	67,10	0,00
25	Bukowa 2	16	173/12	255	0016.412	1	0	36,67	0,00
26	Bukowa 4	16	173/16	257	0016.415	2	0	102,30	0,00
27	Bukowa 5	16	184/5	1162	0016.425	4	0	206,32	0,00
28	Bukowa 6	16	173/19	196	0016.417	1	0	33,28	0
29	Bukowa 7	16	184/6	1027	0016.426	5	0	235,90	0,00
30	Bukowa 8	16	345	791	0016.418	2	0	97,22	0,00
31	Bukowa 9	16	184/7	1262	0016.427	4	0	153,94	0
32	Dąbrowskiego 2	15	52/1	216	0016.642	3	0	96,78	0
33	Dąbrowskiego 5	15	482	941	0015.636	0	1	0,00	53,34
34	Dworcowa 1	16	62/19	1112	0016.499	3	0	175,70	0
35	Dworcowa 2B	16	91/2	1890	0016.519	2	0	67,98	0
36	Sobieskiego 326				0016.518	3	0	137,30	0
37	Dworcowa 8	16	87/2	248	0016.515	1	1	90,84	23,63
38	Fenikowskiego 25/99	12	33/9	6444	0012.63.97	1	0	45,20	0
39	Graniczna 5	6	142/14	321	0006.319	1	0	51,50	0

40	Karnowskiego 4	6	142/16	1882	0006.320	5	0	258,30	0
41	Graniczna 7	6	142/20	1589	0006.318	4	0	195,37	0
42	Karnowskiego 6	6	142/18	2015	0006.550	1	0	64,30	0
43	Graniczna 9				0006.321	0	0	0,00	0
44	Hallera 6	16	202	936	0016.447	1	0	35,90	0
45	Hallera 19	16	193/2	771	0016.441	6	0	263,25	0
46	Harcerska 8	16	154/7	735	0016.396	6	0	198,65	0
47	Harcerska 10	16	173/26	414	0016.419	0	1	0,00	35,15
48	Harcerska 11	16	173/8	739	0016.421	6	0	194,88	0
49	Harcerska 13	16	154/9	383	0016.397	1	0	56,47	0,00
50	Harcerska 18/48, zasób WSM	16	172/8	2755	0016.411.48	1	0	27,70	0,00
51	Judyckiego 5	15	210/2	218	0015.522	4	0	147,34	0,00
52	Judyckiego 14	14	3	799	0014.339	2	0	90,57	0,00
53	Kalwaryjska 6	16	238/5	1156	0016.461	5	0	244,22	0,00
		16	237/8	6					
54	Kalwaryjska 8	16	237/2	470	0016.460	2	0	78,70	0,00
55	Klasztorna 7	15	408	214	0015.609	3	1	150,30	60,00
56	Mickiewicza 1	15	536	435	0015.648	4	0	122,27	0,00
57	Klasztorna 10/12				0015.462	0	1	0	33,13
58	Klasztorna 22	15	385/1	168	0015.596	6	0	242,53	0,00
		15	385/3	241					
59	Klasztorna 24	15	384/1	428	0015.595	6	0	251,71	0,00
60	Kochanowskiego 19A	9	245/8	479	0009.842	2	0	113,59	0
61	Kopernika 8	16	133/2	755	0016.382	3	0	79,43	0
62	Kopernika 9	16	102/2	133	0016.251	1	0	42,22	0
63	Kopernika 11	16	101/2	213	0016.357	1	0	53,00	0
		16	101/1	357					
		16	101/5	9					
64	Kościuszki 10/12	15	260/2	171	0015.549	7	0	291,52	0
		15	259/2	171					
65	Kościuszki 15	15	280/2	106	0015.561	2	0	64,72	0
66	Kościuszki 28	15	274/1	600	0015.557	1	0	89,03	0
67	Mickiewicza 3	15	391/2	299	0015.599	3	1	141,36	16,06
68	os.1000 Lecia PP 9	16	19/5	394	0016.433	3	0	113,61	0
		16	21/2	80					
69	os.Kaszubskie 14	9	384/16	642	0009.848	5	0	229,34	0
70	os.Kaszubskie 15	9	384/18	643	0009.849	13	0	568,55	0
71	ks.Piotra Skargi 2	10	146/36	2420	0010.1243	9	0	508,79	0
72	ks.Piotra Skargi 12	10	890	2590	0010.1240	11	0	624,78	0
73	pl.J.Wejhera 2	15	398/2	504	0015.603	0	2	0,00	126,42
74	pl.J.Wejhera 2A				0015.604	2	1	39,36	30,1
75	12 Marca 213A				0015.860	0	0	0,00	0
76	pl.J.Wejhera 3	15	403/2	231	0015.607	1	1	29,74	134,83
77	pl.J.Wejhera 11	15	350	385	0015.581	0	1	0,00	119,9
78	Przemysłowa 4	6	94/58	824	0006.310	5	0	226,10	0
79	Przemysłowa 6	6	94/80	525	0006.311	3	0	140,20	0
80	Przemysłowa 8	6	94/74	547	0006.306	3	0	156,20	0
81	Przemysłowa 34	2	15/22	2095	0002.99	4	0	218,44	0
82	Przemysłowa 40	2	15/15	1121	0002.95	2	0	113,80	0
83	Pucka 9	15	46/2	552	0015.623	2	1	115,90	59,8
84	Pucka 14	15	161/10	395	0015.504	3	12	84,70	528,85
85	Rzeźnicza 1	15	162	560	0015.505	4	0	125,24	0
86	Rzeźnicza 7	15	166/1	1010	0015.509	9	0	371,64	0
87	Sienkiewicza 8	15	91/2	128	0015.828	1	1	46,80	39,6
88	Sobieskiego 223	15	247	496	0015.541	2	3	93,78	133,4
89	Sobieskiego 229	15	243/1	373	0015.540	5	2	193,93	100,54
90	Sobieskiego 231	15	242	890	0015.2	3	1	158,77	333,31
					0015.1				
91	Sobieskiego 268	15	128/2	544	0015.490	9	2	329,71	118,6
92	Sobieskiego 278	15	123/2	801	0015.486	2	1	92,05	97,63
93	Sobieskiego 306	16	139/1	303	0016.838	1	1	43,20	32,7
		16	139/4	145					
94	Sobieskiego 308	16	138	1287	0016.386	3	1	109,45	20,08
					0016.387				
					0016.108				
95	Sobieskiego 316	16	108	720	0016.362	2	0	80,81	0
96	Sobieskiego 318	16	107/2	1368	0016.361	2	0	168,39	0
		16	305/2	66					
97	Sobieskiego 320	16	94/2	247	0016.522	1	0	29,02	0

98	Sobieskiego 328	16	63/23	568	0016.500	1	0	44,09	0
99	Sobieskiego 330	16	66	970	0016.501	1	0	65,80	0
100	os. Staszica 1	15	457/1	635	0015.622	5	0	212,40	0
101	os. Staszica 2	15	460/2	792	0015.624	9	0	373,65	0
102	Strzelecka 1	6	241/1	458	0016.463	8	0	311,22	0
103	Strzelecka 7	16	236/6	399	0016.459	1	1	37,84	60,04
104	Strzelecka 17	16	196	1010	0016.443	4	0	154,08	0
105	św. Jacka 9	15	367/1	312	0015.589	5	0	170,34	0
106	św. Jacka 11	15	368	390	0015.590	1	2	77,84	95,95
107	św. Jacka 22	15	323	425	0015.568	5	0	212,59	0
108	św. Jana 4	15	33	587	0015.571	3	0	107,12	0
109	św. Jana 6	15	37	578	0015.592	6	0	258,14	0
110	św. Jana 7	15	39/1	494	0015.597	7	0	248,68	0
111	Wałowa 5	15	83/2	145	0015.472	1	0	19,50	0
112	Wniebowstąpienia 19	14	302	768	0014.345	2	0	158,62	0
113	Wniebowstąpienia 22	15	478	502	0015.635	1	0	33,71	0
114	Wniebowstąpienia 22A				0015.457	2	0	73,51	0
115	Wybickiego 2	16	281	585	0016.322	6	0	221,25	0
116	Wybickiego 6	16	285	561	0016.325	1	0	29,50	0
117	Zamkowa 3	15	453/3	1180	0015.621	2	0	107,86	0
	<b>RAZEM</b>					<b>384</b>	<b>50</b>	<b>16714,26</b>	<b>3692,14</b>

Tabela nr 3. Wykaz budynków w samoistnym posiadaniu Gminy Miasta Wejherowa

Lp.	Adres budynku	Obr.	Nr działki	Pow. działki [m <sup>2</sup> ]	Nr ewidencyjny budynku mieszkalnego	Liczba lokali		Powierzchnia lokali [m <sup>2</sup> ]	
						mieszk.	użytk.	mieszk.	użytk.
1	12 Marca 169	14	94/2	903	0014.620	4	0	219,42	-
2	3 Maja 45	16	287/1	542	0016.326	3	0	260,09	-
			287/2	83					
3	3 Maja 49 B	16	278/1	329	0016.317	3	0	103,90	-
4	Kopernika 10	16	132/2	629	0016.381	5	0	232,28	-
5	Kopernika 15	16	99/2	627	0016.526	14	0	765,46	-
6	Kopernika 17	16	98/2	531	0015.525	11	0	353,44	-
7	Pl. J. Wejhera 7	15	354	606	0015.583	5	1	383,27	136,11
8	Przebendowskiego 5A	15	472	343	0015.631	6	0	277,34	-
9	Sikorskiego 84	13	55	885	0013.412	2	0	162,81	-
			56	886		0	0	-	-
10	Sobieskiego 275	16	152	631	0016.391	6	0	288,90	-
11	Sobieskiego 336	16	69	1671	0015.505	7	0	311,88	-
12	Śmiechowska 37	14	134	808	0014.70	2	0	107,22	-
13	św. Jacka 15	15	370	474	0015.594	2	0	119,56	-
14	św. Jacka 17	15			0015.593	5	0	257,36	
15	św. Jacka 6	15	335	1530	0015.574	5	0	191,56	-
16	św. Jana 5	15	35	582	0015.580	11	0	464,13	-
	<b>Razem</b>					<b>91</b>	<b>1</b>	<b>4498,62</b>	<b>136,11</b>

Tabela nr 4. Wykaz budynków będących współwłasnością Gminy Miasta Wejherowa i innych osób

Lp.	Adres budynku	Obr.	Nr działki	Pow. działki	Nr ewidencyjny budynku	Liczba lokali w zasobie gminy	Powierzchnia lokali w zasobie gminy [m <sup>2</sup> ]
-----	---------------	------	------------	--------------	------------------------	-------------------------------	---

				[m <sup>2</sup> ]		mieszk.	użytk.	mieszk.	użytk.
1	Reformatów 4	15	412	75	0015.428	1	0	58,60	0,00
2	Sobieskiego 286	15	118/3	241	0015.484	6	2	409,36	50,81
		15	117	89	0015.477				
<b>Razem</b>						<b>7</b>	<b>2</b>	<b>467,96</b>	<b>50,81</b>

§ 3. Stan ilościowy i powierzchniowy zasobu mieszkaniowego Gminy Miasta Wejherowa, bez pomieszczeń przynależnych, na dzień 30.11.2024 r., został przedstawiony w tabeli nr 5.

Tabela nr 5

Budynki, w których znajdują się lokale mieszkalne należące do mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Wejherowa	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali mieszkalnych (m <sup>2</sup> )
Budynki komunalne	62	557	22 601,48
Budynki wspólnot mieszkaniowych	109	384	16 714,26
Budynki w samoistnym posiadaniu Gminy Miasta Wejherowa	16	91	4 498,62
Budynki będące współwłasnością Gminy Miasta Wejherowa i innych osób	2	7	467,96
<b>Razem</b>	<b>189</b>	<b>1039</b>	<b>44 282,32</b>

§ 4. Strukturę wiekową budynków, w których znajdują się komunalne lokale mieszkalne, przedstawia tabela nr 6.

Tabela nr 6

Rok budowy	Liczba budynków	% budynków zasobu mieszkaniowego
do 1945 r.	131	69,31 %
od 1946 r. do 1960 r.	18	9,52 %
od 1961 r. do 1970 r.	14	7,41 %
od 1971 r. do 1980 r.	10	5,29 %
od 1981 r. do 1990 r.	7	3,70 %
od 1991 r. do 2000 r.	5	2,65 %
od 2001 r. do 2024 r.	4	2,12 %
<b>Razem</b>	<b>189</b>	<b>100 %</b>

### Rozdział 3

#### Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach

§ 5.1. Docelowa wielkość zasobu mieszkaniowego gminy winna odzwierciedlać wielkość zapotrzebowania na lokale z tego zasobu. Obserwuje się, że na wielkość popytu na najem lokali komunalnych ma wpływ przede wszystkim sytuacja majątkowa i rodzinna mieszkańców, dostępność lokali prywatnych, a także stan techniczny zasobu mieszkaniowego gminy.

2. Prognozę zapotrzebowania na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy zawiera tabela nr 7.

Tabela nr 7

Prognoza	Liczba spraw w latach
----------	-----------------------

	2025	2026	2027	2028	2029
Zapotrzebowanie na najem lokalu na czas oznaczony (umowa najmu socjalnego lokalu)	42	40	51	51	55
Zapotrzebowanie na lokale zamienne / zamianę lokali	18	17	15	50 <sup>1)</sup>	10
Zapotrzebowanie na najem lokalu na czas nieoznaczony	74	72	83	83	84
Zapotrzebowanie na tymczasowe pomieszczenia	2	3	3	3	4
Sprawy ogółem rozpatrzone pozytywnie = <b>zapotrzebowanie</b>	<b>68</b>	<b>65</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>75</b>

<sup>1)</sup> wzrost w związku z budową

3. Powyższą prognozę liczby spraw sporządzono na podstawie danych z ostatnich lat. Doświadczenia minionych lat wskazują również, że odsetek wnioskodawców niespełniających warunków najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Wejherowa kształtuje się na poziomie około 50%. W prognozie zapotrzebowania ujęto nie tylko pozytywnie zweryfikowane, wpisane na listę, wnioski osób oczekujących na mieszkanie z zasobu gminy, ale także wnioski osób, które zamieszkują już w zasobie Gminy Miasta Wejherowa i wystąpiły np. o regulację tytułu prawnego po spłacie lub częściowej spłacie zadłużenia, o regulację tytułu prawnego po zgonie najemcy albo o regulację tytułu prawnego do lokalu po opuszczeniu go przez najemcę.

§ 6. Organizowanie zasobu mieszkaniowego gminy na miarę potrzeb jest procesem ciągłym ze względu na dynamikę zmian społecznych oraz zużycie substancji budowlanej. Mając na uwadze powyższe uwarunkowania prognozuje się, w perspektywie najbliższych 5 lat, zmiany wielkości mieszkaniowego zasobu gminy zbiorczo przedstawione w tabeli nr 8.

Tabela nr 8

Wyszczególnienie		2025	2026	2027	2028	2029	
1	Wielkość zasobu na początku roku (liczba lokali)	1037	993	918	962	937	
2	Zmniejszenia	zbycie <sup>1)</sup>	46	32	27	26	20
		inne <sup>2)</sup>	0	44	0	0	0
3	Zwiększenia	nabycie <sup>3)</sup>	2	1	1	1	1
		inne <sup>4)</sup>	0	0	70	0	0
4	Wielkość zasobu na koniec roku (1-2+3)	<b>993</b>	<b>918</b>	<b>962</b>	<b>937</b>	<b>918</b>	

<sup>1)</sup> w tym sprzedaż na rzecz najemców, sprzedaż w przetargu, zamiana;

<sup>2)</sup> w tym zmiana sposobu użytkowania, rozbiórki;

<sup>3)</sup> w tym zakup, zamiana, zniesienie współwłasności, spadek;

<sup>4)</sup> w tym zmiana sposobu użytkowania, budowa.

§ 7.1. Gmina Miasta Wejherowa kontynuuje działania przynoszące poprawę jakości zasobu mieszkaniowego, w szczególności jego stanu technicznego. Działania te z jednej strony polegają na wyłączeniu z mieszkaniowego zasobu gminy lokali lub budynków w bardzo złym stanie technicznym, w szczególności poprzez sprzedaż przetargową lub rozbiórki. Z drugiej strony jednostka budżetowa gminy, tj. Wejherowski Zarząd Nieruchomości Komunalnych, wykonuje remonty lokali i budynków, a przy korzystnych uwarunkowaniach finansowych podejmuje inwestycje, budowę budynku wielorodzinnego. Tempo zmian w tym zakresie jest uzależnione przede wszystkim od dostępności środków finansowych na pokrycie kosztów robót budowlanych wynikających z aktualnego stanu regulacji prawnych nakładających obowiązki na właścicieli nieruchomości. Uchwała nr 309/XXIV/20 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 28 września 2020 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze miast województwa pomorskiego, z wyłączeniem Gminy Miasta Sopotu, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje

spalanie paliw (tzw. uchwała antysmogowa) określa terminy wejścia w życie warunków dopuszczalności stosowania rodzajów paliw w instalacjach takich jak kotły, piece oraz kominki, dostarczających lub wydzielających ciepło dla celów ogrzewania pomieszczeń lub podgrzewania wody użytkowej. Nowym, istotnym czynnikiem motywującym do wzrostu nakładów w obszarze renowacji budynków są wymogi Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2024/1275 z dnia 24 kwietnia 2024 r. w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. Biorąc pod uwagę te uwarunkowania oczekuje się dalszej poprawy stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Wejherowa.

2. Tabela nr 9 zawiera prognozę stanu technicznego budynków stanowiących wyłączną własność Gminy Miasta Wejherowa oraz będących w posiadaniu samoistnym Gminy Miasta Wejherowa. Dane o liczbie budynków uwzględniają planowane w poszczególnych latach działania, o których mowa w tabeli nr 8, skutkujące zmianą liczby budynków w wyłącznej dyspozycji Gminy Miasta Wejherowa.

Tabela nr 9

Ocena stanu technicznego	Liczba budynków w latach					% zasobu (budynków) na koniec okresu prognozy
	2025	2026	2027	2028	2029	
bardzo dobry	4	8	11	12	12	<b>16,90</b>
dobry	17	17	17	17	17	<b>23,94</b>
zadowalający	41	36	32	32	32	<b>45,07</b>
zły	14	11	12	10	10	<b>14,09</b>
awaryjny	2	0	0	0	0	<b>0</b>
Suma kontrolna	<b>78</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>100%</b>

3. Kondycja techniczna budynków należących do wspólnot mieszkaniowych lub będących współwłasnością Gminy Miasta Wejherowa i innych osób będzie zależała od decyzji wszystkich współwłaścicieli.

#### Rozdział 4

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

§ 8. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania;
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi przebywających w pomieszczeniach budynku;
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z ich przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową;
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, cieplnej i wody.

§ 9. Na podstawie protokołów z kontroli okresowych, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz zgłoszeń od mieszkańców zidentyfikowano potrzeby remontowe i modernizacyjne, wynikające ze stanu technicznego budynków i lokali, pogrupowane w tabeli nr 10.

Tabela nr 10

Grupa potrzeb	Liczba zadań
---------------	--------------

Remonty części wspólnych budynków, w tym dachów, elewacji, stropów, klatek schodowych itp.	80
Zadania inwestycyjne, w tym termomodernizacja, zmiana systemu ogrzewania	7
Remonty instalacji gazowych	20
Remonty instalacji elektrycznych, w tym wymiana WLZ	20
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	30
Remonty instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych	15
Remonty lokali	50

§ 10.1. Roboty remontowe i modernizacyjne będą wykonywane z uwzględnieniem planu wydatków budżetu Gminy Miasta Wejherowa oraz poniższych priorytetów:

- 1) przebudowa systemów grzewczych, termomodernizacje;
- 2) remont instalacji gazowej;
- 3) remont instalacji elektrycznych w tym wymiana wewnętrznych linii zasilających (WLZ);
- 4) remonty części wspólnych budynków;
- 5) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 6) remonty wewnętrznych instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych;
- 7) remonty i modernizacja pustych lokali przeznaczonych do zasiedlenia.

2. Wobec powyższego rzeczowy plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata, przedstawia się jak w tabeli nr 11.

Tabela nr 11

Zakres rzeczowy robót	Liczba zadań w kolejnych latach					Ogółem liczba zadań
	2025	2026	2027	2028	2029	
Remonty części wspólnych budynków, w tym dachów, elewacji, stropów, klatek schodowych itp.	20	20	15	15	10	80
Zadania inwestycyjne, w tym termomodernizacja, zmiana systemu ogrzewania	4	1	2	0	0	7
Remonty instalacji gazowych	4	4	4	4	4	20
Remonty instalacji elektrycznych, w tym wymiana WLZ	4	4	4	4	4	20
Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	10	8	6	3	3	30
Remonty instalacji wodociągowych i kanalizacyjnych	3	3	3	3	3	15
Remonty lokali	10	10	10	10	10	50
Ogółem liczba zadań	55	50	44	39	34	222

## Rozdział 5

### Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 11.1. Prywatyzacja zasobu komunalnego odbywa się na podstawie uchwały nr VIIIk/XV/176/2019 Rady Miasta Wejherowa z dnia 17 grudnia 2019 roku w sprawie ustalenia zasad sprzedaży lokali mieszkalnych przez Gminę Miasta Wejherowa na rzecz najemców,

zmienionej uchwałą nr VIIIk/XXXV/484/2022 Rady Miasta Wejherowa z dnia 28 czerwca 2022 roku oraz na podstawie indywidualnych uchwał Rady Miasta Wejherowa w sprawie sprzedaży nieruchomości lokalowych w drodze przetargu.

2. Przy prywatyzacji mieszkań komunalnych Gmina Miasta Wejherowa przede wszystkim dążyć będzie do tworzenia wspólnot mieszkaniowych ze 100 % udziałem osób prywatnych, co ma na celu poprawę i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy. Dlatego działania Miasta ukierunkowane na sprzedaż mieszkań komunalnych w budynkach już istniejących wspólnot mieszkaniowych będą kontynuowane.

3. Wobec powyższego w tabeli nr 12 podaje się wykaz budynków, w których lokale mieszkalne przeznaczają się do sprzedaży, z zastrzeżeniem wyłączeń.

Tabela nr 12

Lp.	Adres	Lokale wyłączone ze sprzedaży
1	Bukowa 1	
2	Bukowa 2	
3	Bukowa 4	
4	Bukowa 5	
5	Bukowa 6	
6	Bukowa 7	3, 3A, 4, 4A
7	Bukowa 8	
8	Bukowa 9	3, 3A
9	Dworcowa 1	
10	Dworcowa 2B	
11	Dworcowa 8	
12	Fenikowskiego 25/99	
13	Graniczna 5	
14	Graniczna 7	
15	Hallera 6	
16	Harcerska 8	
17	Harcerska 11	
18	Harcerska 13	
19	Harcerska 18/48	
20	Judyckiego 5	
21	Judyckiego 14	
22	Kalwaryjska 6	
23	Kalwaryjska 8	
24	Karnowskiego 4	
25	Karnowskiego 6	
26	Klasztorna 22	1,10
27	Klasztorna 24	1, 7
28	Kochanowskiego 19A	
29	Kopernika 8	
30	Kopernika 9	
31	Kopernika 11	
32	Kościuszki 10/12	
33	Kościuszki 15	
34	Kościuszki 28	
35	os. Kaszubskie 14	
36	os. Kaszubskie 15	
37	10 Lutego 7	
38	3 Maja 1	
39	3 Maja 5	4, 4A

40	3 Maja 18	
41	3 Maja 20	
42	3 Maja 26	
43	3 Maja 36	
44	12 Marca 179	
45	12 Marca 186	12, 13
46	12 Marca 190	
47	12 Marca 192	
48	12 Marca 194	
49	12 Marca 206	
50	12 Marca 209	
51	12 Marca 211	1, 1A
52	12 Marca 226	
53	Mickiewicza 1	1
54	Mickiewicza 3	1
55	Przemysłowa 4	
56	Przemysłowa 6	
57	Przemysłowa 8	
58	Przemysłowa 34	
59	Pucka 9	1
60	Rzeźnicka 1	
61	Rzeźnicka 7	14, 14A, 15
62	Sienkiewicza 8	
63	Sobieskiego 223	
64	Sobieskiego 231	
65	Sobieskiego 268	6, 7
66	Sobieskiego 306	
67	Sobieskiego 308	
68	Sobieskiego 316	
69	Sobieskiego 318	
70	Sobieskiego 320	
71	Sobieskiego 326	
72	Sobieskiego 328	
73	Sobieskiego 330	
74	ks. Piotra Skargi 2	
75	ks. Piotra Skargi 12	
76	os. Staszica 1	
77	os. Staszica 2	
78	Strzelecka 1	
79	Strzelecka 7	
80	Strzelecka 17	3, 4
81	Św. Jacka 9	
82	Św. Jacka 11	
83	Św. Jacka 22	
84	Św. Jana 4	
85	Św. Jana 6	1
86	Św. Jana 7	4
87	os. 1000 Lecia PP 9	
88	Wniebowstąpienia 1	
89	Wniebowstąpienia 1A	
90	Wniebowstąpienia 3	
91	Wniebowstąpienia 3A	
92	Wniebowstąpienia 19	

93	Wniebowstąpienia 22	
94	Wniebowstąpienia 22A	
95	Wybickiego 2	
96	Wybickiego 6	
97	Zamkowa 3	

## Rozdział 6

### Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Wejherowa

§ 12. Ustala się zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu w lokalach stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Miasta Wejherowa:

1) stawkę czynszu oblicza się przez pomnożenie stawki podstawowej przez powierzchnię użytkową lokalu określoną w m<sup>2</sup>;

2) stawkę czynszu obniża się w przypadku wystąpienia okoliczności określonych w tabeli nr 13;

3) stawkę podstawową czynszu ustala Prezydent Miasta Wejherowa na podstawie art. 8 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego;

4) zniżki oraz uwarunkowania zmniejszające stawkę czynszową przedstawia tabela nr 13;

5) zniżki nie sumują się, przy czym w przypadku wystąpienia kilku zniżek, stosuje się zniżkę najwyższą;

6) w czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu poprzez anulowanie zniżki, jeśli dokonał ulepszeń, które powodują ustanie jednego lub kilku uwarunkowań opisanych w tabeli nr 13;

7) w czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący może zmniejszyć stawkę czynszu poprzez zastosowanie zniżki, jeśli wystąpią uwarunkowania opisane w tabeli nr 13;

8) przed zmianą umowy najmu zmieniającą wysokość czynszu, należy sporządzić protokół stwierdzający ustanie lub wystąpienie uwarunkowań opisanych w tabeli nr 13;

9) dokonanie przez najemcę, na jego koszt i za zgodą Wynajmującego, ulepszeń lokalu mieszkalnego ze stałego zasobu, o którym mowa w rozdziale 10, nie powoduje zmiany wysokości czynszu opisanej w pkt 6;

10) zmiany stawek czynszu mogą być dokonywane dwa razy w roku w odstępach nie mniejszych niż pół roku;

11) do ustalenia i naliczenia czynszu i innych opłat za lokale mieszkalne zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego oraz w niniejszej uchwale zobowiązani są zarządcy nieruchomości administrujący mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Wejherowa.

Tabela nr 13

UWARUNKOWANIA - ZMNIEJSZENIE CZYNSZU			
I	II	III	IV
zniżka 10 %	zniżka 20 %	zniżka 30 % w przypadku wystąpienia co najmniej 3 dowolnych, niżej wymienionych czynników, ze względu na:	zniżka 40 %
a) ogrzewanie piecowe,	a) brak samodzielności	a) stan techniczny lokalu, w którym:	w budynkach przeznaczonych do

b) indywidualne ogrzewanie na paliwo stałe, c) położenie lokalu w budynku usytuowane w suterenie lub w oficynie, d) położenie lokalu w budynku usytuowanym w strefie o dominującej funkcji przemysłowej <sup>1)</sup>	lokalu (wspólny korytarz), b) w.c. poza lokalem	- występuje zawilgocenie, zagrzybenie lokalu niespowodowane niewłaściwą eksploatacją, - występują stropy drewniane, których stan powoduje dyskomfort zamieszkiwania, - brak samodzielności lokalu (wspólny korytarz), - w.c. poza lokalem, b) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje, w których występuje: - brak ciepłej wody użytkowej, - ogrzewanie piecowe, - indywidualne ogrzewanie na paliwo stałe	rozbiórki oraz wyłączonych z inwestycji i planów remontowych
---	--	---	--

<sup>1)</sup> przez strefę o dominującej funkcji przemysłowej rozumie się obszar miasta Wejherowa położony na zachód i północ od ulicy Przemysłowej, ograniczony ulicami I Brygady Pancерnej Wojska Polskiego i Tartaczną

## Rozdział 7

### **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**

§ 13. Mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Wejherowa zarządza Prezydent Miasta Wejherowa.

§ 14. Prezydent Miasta Wejherowa zgodnie z uchwałą nr VIIIk/XVI/209/2020 Rady Miasta Wejherowa z dnia 17 marca 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Wejherowa oraz tymczasowych pomieszczeń, zmienioną uchwałami Rady Miasta Wejherowa nr VIIIk/XVIII/246/2020 z dnia 16 czerwca 2020 r., nr VIIIk/XXVII/378/2021 z dnia 16 sierpnia 2021 r., nr VIIIk/XXXVII/525/2022 z dnia 15 listopada 2022 r., nr VIIIk/LI/663/2023 z dnia 19 grudnia 2023 r., wyznaczył zarządcę nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Wejherowa, którym jest Wejherowski Zarząd Nieruchomości Komunalnych, będący jednostką budżetową Gminy Miasta Wejherowa.

§ 15. Zgodnie ze statutem nadanym uchwałą nr IVk/XXXVII/430/2006 Rady Miasta Wejherowa z dnia 21 lutego 2006 r. z późniejszymi zmianami, Wejherowski Zarząd Nieruchomości Komunalnych m.in.:

1) gospodaruje i administruje komunalnymi nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi, w tym lokalami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy;

2) zapewnia utrzymanie powierzonych nieruchomości w należyłym stanie technicznym poprzez ich remonty i modernizację;

3) realizuje inwestycje;

4) zawiera i rozwiązuje umowy najmu;

5) prowadzi obsługę finansowo-księgową i windykacyjną związaną z wykonywaniem umów najmu;

6) reprezentuje Gminę Miasta Wejherowa w sprawach dotyczących komunalnego zasobu mieszkaniowego we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 16. Do wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Wejherowa stosuje się przepisy uchwały Rady Miasta Wejherowa, o której mowa w §14.

§ 17. Nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.

## Rozdział 8

### Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029

§ 18.1. Podstawowym źródłem finansowania mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Wejherowa będą środki pochodzące z dochodów własnych gminy, w wysokości wynikającej z planu wydatków budżetu Gminy Miasta Wejherowa. Wydatki te będą planowane adekwatnie do potrzeb zasobu mieszkaniowego i możliwości finansowych gminy. Ponadto Miasto będzie się ubiegać o środki zewnętrzne dedykowane gospodarce mieszkaniowej.

2. Dochody czynszowe z tytułu najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, znajdujących się w budynkach wymienionych w tabelach nr 1 - nr 4, w latach 2025-2029 będą realizowane przy następujących założeniach:

1) zmiana wielkości zasobu według prognozy wielkości mieszkaniowego zasobu gminy przedstawionej w tabeli nr 8;

2) wzrost stawek czynszu najmu w związku z przewidywanymi podwyżkami wynikającymi głównie z inflacji;

3) utrzymanie ściągłości czynszów na poziomie 92%.

3. Szacowane dochody czynszowe z w/w tytułów w latach 2025-2029 przedstawia tabela nr 14.

Tabela nr 14

Tytuł dochodów	Wysokość dochodów w latach prognozy (zł)					Razem
	2025	2026	2027	2028	2029	
Czynsz za lokale mieszkalne	3 548 400	3 747 743	3 656 826	4 011 103	4 109 381	19 073 453
Czynsz za lokale użytkowe	1 639 200	1 803 120	1 893 276	1 987 940	2 087 337	9 410 873
<b>Razem</b>	<b>5 187 600</b>	<b>5 550 863</b>	<b>5 550 102</b>	<b>5 999 043</b>	<b>6 196 718</b>	<b>28 484 326</b>

4. Potencjalne zewnętrzne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025-2029 ujęto w tabeli nr 15.

Tabela nr 15

Cel i źródła finansowania	Wysokość finansowania w latach prognozy (zł)					Razem
	2025	2026	2027	2028	2029	
Poprawa efektywności energetycznej mieszkalnych budynków komunalnych na terenie miasta Wejherowa •Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027	2 142 000	1 079 500	1 260 792			4 482 292

(Efektywność energetyczna – ZIT na terenie obszaru metropolitalnego)						
Poprawa efektywności energetycznej budynków na terenie miasta Wejherowa •Fundusze Europejskie dla Pomorza 2021-2027 (Efektywność energetyczna – programy rewitalizacji)		221 132	1 000 000			1 221 132
<b>Razem</b>	<b>2 142 000</b>	<b>1 300 632</b>	<b>2 260 792</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 703 424</b>

§ 19.1. Środki własne (wewnętrzne) przeznaczone będą przede wszystkim na utrzymanie i zabezpieczenie lub poprawę stanu technicznego budynków i znajdujących się w nich lokali. Mogą być one wydatkowane także w postaci dotacji na przebudowę systemów grzewczych, udzielanych na podstawie uchwały Rady Miasta Wejherowa Nr VIIIk/XXII/243/2016 z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie określenia zasad udzielania dotacji celowej z budżetu Miasta na zadania służące ochronie powietrza, związane ze zmianą lub modernizacją systemu grzewczego na proekologiczny.

2. Środki zewnętrzne zostaną wykorzystane zgodnie z zasadami poszczególnych programów i projektów, głównie na termomodernizację zasobu mieszkaniowego oraz modernizację podwórek udostępnianych mieszkańcom tego zasobu.

## Rozdział 9

**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**

§ 20. Biorąc pod uwagę ustalenia i prognozy poczynione w rozdziałach poprzedzających, zakładając utrzymanie aktywności wspólnot mieszkaniowych w zakresie utrzymywania części wspólnych nieruchomości, z których wyodrębniono lokale mieszkalne, na dotychczasowym poziomie, szacuje się, że koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2025-2029 będą zbliżone do prezentowanych w tabelach nr 16 i nr 17.

Tabela nr 16

Koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy z wyłączeniem lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych						
Wyszczególnienie	Prognoza wysokości kosztów					Razem
	2025	2026	2027	2028	2029	
Koszty bieżącej eksploatacji (zł)	408 861	449 747	494 722	519 458	545 431	2 418 219
Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków (zł)	798 875	878 763	966 639	1 014 971	1 065 719	4 724 967
Koszty inwestycyjne	3 035 000	335 000	36 615 000	0	0	39 985 000

(zł)						
Koszty zarządu WZNK (zł)	368 204	403 123	438 600	458 485	476 281	2 144 693
Razem	<b>4 610 940</b>	<b>2 066 633</b>	<b>38 514 961</b>	<b>1 992 914</b>	<b>2 087 431</b>	<b>49 272 879</b>
Powierzchnia zasobu na początek roku (m <sup>2</sup> )	27 568	27 568	25 808	28 608	28 608	-
Koszty zł/m <sup>2</sup>	<b>167,26</b>	<b>74,96</b>	<b>1492,37</b>	<b>69,66</b>	<b>72,97</b>	-

Tabela nr 17

Koszty gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych						
Wyszczególnienie	Prognoza wysokości kosztów					Razem
	2025	2026	2027	2028	2029	
Zaliczki na koszty eksploatacji (zł)	549 951	604 946	665 441	698 713	733 649	3 252 700
Fundusz remontowy (zł)	920 000	904 723	912 073	926 608	938 177	4 601 581
Zaliczki na wynagrodzenie zarządu lub zarządcy (zł)	191 136	210 250	231 275	242 838	254 980	1 130 479
Dotacje na przebudowę systemów grzewczych (zł)	0	50 000	50 000	50 000	50 000	200 000
Koszty zarządu WZNK (zł)	145 630	158 747	170 895	177 867	182 792	835 931
Razem	<b>1 806 717</b>	<b>1 928 666</b>	<b>2 029 684</b>	<b>2 096 026</b>	<b>2 159 598</b>	<b>10 020 691</b>
Powierzchnia zasobu na początek roku (m <sup>2</sup> )	16 611	14 851	13 611	12 571	11 571	-
Koszty zł/m <sup>2</sup>	<b>108,77</b>	<b>129,87</b>	<b>149,12</b>	<b>166,73</b>	<b>186,63</b>	-

## Rozdział 10

### Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 21. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasta Wejherowa planuje się:

- 1) utrzymywać określoną część mieszkaniowego zasobu gminy jako zasób niezbywalny;
- 2) poprawiać strukturę funkcjonalną lokali;
- 3) dywersyfikować funkcje użytkowe lokali w śródmieściu Wejherowa;
- 4) regulować stany prawne nieruchomości wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy;
- 5) kontynuować sprzedaż określonej części mieszkaniowego zasobu gminy;
- 6) regulować posiadanie gruntów przyległych do terenów wspólnot mieszkaniowych;
- 7) umożliwiać najemcom lokali mieszkalnych spłatę zaległości czynszowych poprzez wykonywanie przez zadłużonych najemców prac remontowych;
- 8) umożliwiać zamianę lokali lub zapewniać lokale zamienne;

9) integrować gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy z innymi strategicznymi celami polityki miejskiej.

§ 22. 1. Mając na względzie obowiązki gminy w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach, celem jest posiadanie przez Miasto niezbywalnego zasobu mieszkaniowego, zwanego dalej "stałym zasobem".

2. W skład stałego zasobu wchodzi wyznaczone budynki stanowiące w 100 % własność Gminy Miasta Wejherowa, z których mieszkania nie będą wyodrębniane i nie będą przeznaczone do sprzedaży.

3. Listę budynków zaliczonych do stałego zasobu przedstawia tabela nr 18.

Tabela nr 18

Lp.	Adres budynku	Lp.	Adres budynku
1	10 Lutego 3	25	Kopernika 13
2	12 Marca 185	26	Kopernika 22
3	12 Marca 187	27	Krzyżowa 3
4	12 Marca 234a	28	Łęgowskiego 1
5	3 Maja 29	29	Pl. J. Wejhera 18
6	Bukowa 10	30	Przemysłowa 5b
7	Bukowa 11	31	Przemysłowa 36A
8	Drzewiarza 3	32	Przemysłowa 36B
9	Gniewowska 14	33	Przemysłowa 38
10	Gniewowska 16	34	Przemysłowa 42
11	Iwaskiewicza 6	35	Przemysłowa 44
12	Iwaskiewicza 6A	36	Reformatów 2
13	Iwaskiewicza 27	37	Reformatów 13
14	Iwaskiewicza 29	38	Reformatów 13A
15	Iwaskiewicza 31	39	Sobieskiego 252
16	Iwaskiewicza 33	40	Sobieskiego 338
17	Judyckiego 9	41	Śmiechowska 8
18	Judyckiego 10	42	Św. Jacka 1
19	Judyckiego 12	43	Św. Jacka 1A
20	Kalwaryjska 2A	44	Św. Jacka 8
21	Karnowskiego 1	45	Wąłowa 15
22	Klasztorna 2	46	Wąłowa 16
23	Klasztorna 4	47	Wniebowstąpienia 5B
24	Kopernika 1	48	Wschodnia 26

§ 23. 1. Lokale mieszkalne, które nie posiadają waloru samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali winny być połączone z lokalami przyległymi, aby w ten sposób wyeliminować z mieszkaniowego zasobu gminy lokale o niekorzystnym układzie funkcjonalnym.

2. Działaniami, o których mowa w ust. 1 należy objąć następujące lokale mieszkalne:

- 1) 3 i 3A przy ul. Bukowej 7;
- 2) nr 4 i 4A przy ul. Bukowej 7;
- 3) nr 3 i 3A przy ul. Bukowej 9;
- 4) nr 4 i 4A przy ul. 3 Maja 5;

- 5) nr 1 i 1A przy ul. 12 Marca 211;
- 6) nr 12 i 13 przy ul. 12 Marca 186,
- 7) w budynku przy ul. Sobieskiego 229,
- 8) nr 6 i 7 przy ul. Sobieskiego 268,
- 9) nr 3 i 4 przy ul. Strzeleckiej 17.

3. Zrewaloryzowane lokale o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup>, winny być przeznaczone na wynajem dla rodzin wieloosobowych lub do sprzedaży wolnorynkowej.

4. Lokale nr 14, 14A, 15 położone w suterenie budynku przy ul. Rzeźnickiej 7 przeznacza się na pracownie, inne lokale użytkowe, pomieszczenia gospodarcze lub pomieszczenia tymczasowe.

§ 24. 1. W lokalach mieszkalnych położonych w śródmieściu Wejherowa może nastąpić zmiana sposobu użytkowania na funkcje niemieszkalne.

2. Ocenie możliwości w zakresie, o którym mowa w ust. 1 należy poddać lokale mieszkalne:

- 1) w budynku przy ul. Klasztornej 7;
- 2) w budynku przy ul. 12 Marca 213;
- 3) w budynku przy ul. 12 Marca 250;
- 4) w budynku przy ul. Puckiej 14;
- 5) w budynku przy pl. J. Wejhera 2, 2A;
- 6) w budynku przy pl. J. Wejhera 3;
- 7) w budynku przy ul. Sobieskiego 278;
- 8) nr 1 przy ul. Mickiewicza 1;
- 9) nr 1 przy ul. Mickiewicza 3;
- 10) nr 1 przy ul. Św. Jana 6;
- 11) nr 4 przy ul. Św. Jana 7;
- 12) nr 1 i 10 przy ul. Klasztornej 22;
- 13) nr 1 i 7 przy ul. Klasztornej 24;
- 14) nr 1 przy ul. Puckiej 9;
- 15) nr 1 przy ul. Wałowej 5.

3. Nieruchomość położona przy ul. Dąbrowskiego 2 wymaga uregulowania stanu prawnego.

§ 25.1. Zakłada się kontynuowanie procesu wycofywania udziału Gminy Miasta Wejherowa z budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych, w szczególności w przypadkach, gdy w budynkach pozostaną pojedyncze lokale mieszkalne będące jej własnością.

2. Nieruchomość położona przy ul. Przemysłowej 25 oraz inne nieruchomości, w których znajdują się lokale mieszkalne według ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczone na funkcje niemieszkalne, mogą być przedmiotem zbycia na cele zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Gminie Miasta Wejherowa przysługuje uprawnienie, wynikające z art. 21 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, polegające na możliwości wypowiedzania umów najmu na podstawie ustaleń Programu, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Jeżeli najemcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, wypowiedzenie umowy najmu może

nastąpić pod warunkiem, że najemcy temu zaoferowano wcześniej nabycie tego lokalu, a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu.

4. Lokale zwolnione w trybie, o którym mowa w ust. 3 mogą być przeznaczane do sprzedaży w drodze przetargu.

§ 26. 1. Grunty przylegające do terenów wspólnot mieszkaniowych wyodrębnionych po obrysie budynku będą udostępniane tym wspólnotom mieszkaniowym na podstawie umów cywilnoprawnych, w szczególności nieodpłatnego użytkowania w oparciu o uchwałę nr IVk/XIII/156/2003 Rady Miasta Wejherowa z dnia 28 października 2003 r. w sprawie oddawania nieruchomości niezabudowanych w nieodpłatne użytkowanie na rzecz "wspólnot mieszkaniowych" na okres do 20 lat.

2. Zgodnie z art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami właścicielom lokali w budynkach, o których mowa w ust. 1, a także gminie jako właścicielowi gruntu przyległego, może przysługiwać roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części. W przypadku realizacji roszczenia Prezydent Miasta Wejherowa może zastosować bonifikatę od ceny nieruchomości gruntowej w wysokości 90 %, na co Rada Miasta Wejherowa wyraziła zgodę w uchwale nr VIIIk/XXXI/446/2022 z dnia 29 marca 2022 r.

§ 27. Najemcom lokali mieszkalnych umożliwia się spłatę zaległości czynszowych poprzez wykonywanie przez zadłużonych najemców prac remontowych, takich jak:

- 1) malowanie klatek schodowych;
- 2) naprawa elewacji do wysokości 2 metrów;
- 3) naprawa ciągów komunikacyjnych.

§ 28. 1. W przypadku:

- 1) przystąpienia do remontu budynku lub lokalu mieszkalnego wymagającego czasowego opróżnienia pomieszczeń;
- 2) przystąpienia do robót budowlanych mających na celu zmianę sposobu użytkowania;
- 3) przystąpienia do działań zmierzających do połączenia lokali;

potrzeby mieszkaniowe dotychczasowych najemców mogą zostać zabezpieczone poprzez zaoferowanie lokalu w drodze zamiany albo lokalu zamiennego.

§ 29. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy jest dokumentem wykonawczym do osiągnięcia celów strategicznych „zintegrowane społeczeństwo” i „zintegrowana gospodarka” wskazanych w Strategii Rozwoju Miasta Wejherowa na lata 2023-2033, przyjętej uchwałą nr VIIIk/XLVI/615/2023 Rady Miasta Wejherowa z dnia 16 czerwca 2023 r.

2. Program uwzględnia ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W szczególności założono w nim stopniowe wycofywanie z mieszkaniowego zasobu nieruchomości położonych w obszarach przeznaczonych na funkcje produkcyjne, produkcyjno-usługowe.

3. Przedsięwzięcia zaplanowane w Gminnym Programie Rewitalizacji Miasta Wejherowa na lata 2024-2033, przyjętym uchwałą nr VIIIk/LIII/691/2024 Rady Miasta Wejherowa z dnia 27 lutego 2024 r., nie powodują konieczności wprowadzenia zmian w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Przewodniczący Rady Miasta Wejherowa

**Paweł Formela**