



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA POMORSKIEGO

Gdańsk, dnia 2 stycznia 2026 r.

Poz. 13

UCHWAŁA NR XXV/214/2025 RADY MIEJSKIEJ W ŁEBIE

z dnia 18 grudnia 2025 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Łeba, na lata 2026-2032

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz.725) oraz uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Łeba na lata 2026- 2032, w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łeby.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Łebie

Krzysztof Budaszewski

Załącznik do uchwały Nr XXV/214/2025
Rady Miejskiej w Łebie
z dnia 18 grudnia 2025 r.

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY MIEJSKIEJ ŁEBA NA LATA 2026-2032

§ 1

Postanowienia ogólne

1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Łeba na lata 2026-2032 określa podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Łeba tworząc warunki do racjonalnego gospodarowania i zaspakajania potrzeb wspólnoty samorządowej.
2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz U. z 2023 r. poz. 725);
 - 2) Programie – należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miejskiej Łeba na lata 2026-2032;
 - 3) Gminie – należy przez to rozumieć Gminę Miejską Łeba;
 - 4) Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta Łeby;
 - 5) modernizacji – należy przez to rozumieć remont, przebudowę lub rozbudowę lokalu zmierzające do jego ulepszenia.
3. Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Łeba powinno opierać się na spójnych, wzajemnie wspomagających się filarach:
 - 1) polityce czynszowej uwzględniającej koszty utrzymania zasobu,
 - 2) polityce zamian lokali dążącej do optymalnego wykorzystania lokali mieszkalnych w zasobie,
 - 3) polityce remontowej odpowiadającej potrzebom nieruchomości,
 - 4) zmianach w liczbie lokali, poprzez podaż lokali mieszkalnych, lokali socjalnych oraz pomieszczeń tymczasowych.
4. W okresie obowiązywania Programu polityka czynszowa powinna zmierzać do samofinansowania się remontów zasobu, wprowadzenia działań osłonowych o charakterze podmiotowym, poprzez rozważenie możliwości wprowadzenia systemu obniżek czynszów, wypłat dodatków mieszkaniowych i dodatków energetycznych, zwiększeniu poziomu ściągalności czynszów za najem lokali mieszkalnych, socjalnych i pomieszczeń tymczasowych oraz możliwość odpracowania zaległości przez osoby zajmujące gminne lokale mieszkalne.
5. Polityka prywatyzacyjna, będzie prowadzona z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i sprzedaży lokali głównie w budynkach wspólnot mieszkaniowych, celem ograniczenia kosztów utrzymania.
6. Polityka remontowa będzie uwzględniała zarówno bieżące nieruchomości oraz działania zwiększające komfort zamieszkania mieszkańców gminnych zasobów. W ramach działań remontowych zasobu przewiduje się prowadzenie remontów bieżących, kapitalnych i termomodernizacji budynków.

§ 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy

1. Wielkość mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Łeba, wg stanu na dzień 20.11.2025 r. kształtuje się następująco:

1) budynki mieszkalne w zasobie mieszkaniowym Gminy

W zasobach Gminy znajdują się 2 budynki socjalne:

L.p.	Nr inwent.	Nazwa	Grupa	Nr działki	Obręb	KW	Jedn. rejestr.	Ulica	Nr ewid. budynku	Rok budowy
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	1/93	Budynek socjalny	110	937/7	1	SL1L/ 00014792/2	G 721	Al. św. Mikołaja 22	1339	2006
2.	1/113	Budynek socjalny	110	841/22	1	SL1L/ 00014791/5	G 394	Noweścińska 43	1843	2021

2) Budynki mieszkalne wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy

Gmina posiada udziały w 3 budynkach wspólnot mieszkaniowych:

L.p.	Nr inwent.	Nazwa	Grupa	Nr działki	Obręb	KW	Jednostka rejestrowa	Ulica	Nr ewid. budynku	Rok budowy
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	1/51	Budynek mieszkalny	109	551/7	1	SL1L/ 00040714/3	G 410	Łąkowa 4	1281	
2.	1/5	Budynek mieszkalno-usługowy	103	551/5	1	SL1L/ 00036423/5	G 942	Łąkowa 2	1282	
3.	1/76	Budynek mieszkalny	110	371/10	1	SL1L/ 00001836/9	G 315	Wspólna 4	761	1984

3) lokale mieszkalne w zasobie mieszkaniowym gminy

a) lokale komunalne

W zasobie Gminy znajdują się 2 lokale mieszkalne, o łącznej powierzchni użytkowej 133,07 m², w tym:

L.p.	Nr ewid. budynku	Ulica	Nr budynku	Nr lokalu	Pow. użyt. (w m ²)	Pomieszczenia wchodzące w skład lokali
1	2	3	4	5	6	7
1.	1339	Al. św. Mikołaja	22	2	63,35	3 pokoje, p.pokój, kuchnia łazienka, garderoba
2.	1843	Noweścińska	43	10	69,72	3 pokoje, p.pokój, kuchnia łazienka, pom. gospodarcze

b) lokale socjalne

W zasobie gminy znajduje się 39 lokali socjalnych, o łącznej powierzchni użytkowej 13.351,60 m², w tym:

L.p.	Nr ewid. budynku	Ulica	Nr budynku	Nr lokalu	Pow. użyt. (w m ²)	Pomieszczenia wchodzące w skład lokali
1	2	3	4	5	6	7
1.	1339	Al. św. Mikołaja	22	1	50,33	2 pokoje, kuchnia, p.pokój, łazienka
2.	1339	Al. św. Mikołaja	22	3	26,94	1 pokój, p.pokój z aneksem kuchennym, łazienka
3.	1339	Al. św. Mikołaja	22	4	26,94	1 pokój, p.pokój z aneksem kuchennym, łazienka
4.	1339	Al. św. Mikołaja	22	5	47,44	2 pokoje, kuchnia, p.pokój, łazienka
5.	1339	Al. św. Mikołaja	22	6	49,66	2 pokoje, kuchnia, p.pokój, łazienka, garderoba
6.	1339	Al. św. Mikołaja	22	7	34,52	2 pokoje, przedpokój z aneksem kuchennym, łazienka
7.	1339	Al. św. Mikołaja	22	8	25,94	1 pokój, p.pokój z aneksem kuchennym, łazienka
8.	1339	Al. św. Mikołaja	22	9	26,95	1 pokój, kuchnia, p.pokój, łazienka
9.	1339	Al. św. Mikołaja	22	10	38,80	2 pokoje, przedpokój z aneksem kuchennym, łazienka
10.	1339	Al. św. Mikołaja	22	11	51,53	2 pokoje, kuchnia, p.pokój, łazienka, garderoba
11.	1339	Al. św. Mikołaja	22	12	49,62	2 pokoje, kuchnia, p.pokój, łazienka
12.	1339	Al. św. Mikołaja	22	13	26,00	1 pokój, p.pokój z aneksem kuchennym, łazienka
13.	1339	Al. św. Mikołaja	22	14	34,56	2 pokoje, przedpokój z aneksem kuchennym, łazienka
14.	1339	Al. św. Mikołaja	22	15	41,35	2 pokoje, kuchnia, p.pokój, łazienka, garderoba
15.	1339	Al. św. Mikołaja	22	16	47,47	2 pokoje, kuchnia, p.pokój, łazienka
16.	1843	Noweścińska	43	1	29,02	1 pokój, kuchnia, łazienka, p.pokój
17.	1843	Noweścińska	43	2	28,06	1 pokój, kuchnia, łazienka, p.pokój
18.	1843	Noweścińska	43	3	37,34	2 pokoje, kuchnia, łazienka, p.pokój
19.	1843	Noweścińska	43	4	37,34	2 pokoje, kuchnia, łazienka, p.pokój
20.	1843	Noweścińska	43	5	28,06	1 pokój, kuchnia, łazienka, p.pokój
21.	1843	Noweścińska	43	6	29,02	1 pokój, kuchnia, łazienka, p.pokój

22.	1843	Noweścińska	43	7	29,46	1 pokój, kuchnia, łazienka, p.pokój
23.	1843	Noweścińska	43	8	28,06	1 pokój, kuchnia, łazienka, p.pokój
24.	1843	Noweścińska	43	9	37,34	2 pokoje, kuchnia, p.pokój, łazienka
25.	1843	Noweścińska	43	11	26,46	1 pokój, kuchnia, łazienka, p.pokój
26.	761	Wspólna	4	2	59,03	2 pokoje, p.pokój, pokój z aneksem kuchennym, łazienka
27.	761	Wspólna	4	3	55,45	2 pokoje, kuchnia, łazienka, p.pokój
28.	1282	Łąkowa	2	6	23,02	1 pokój, kuchnia, łazienka, p.pokój
29.	1282	Łąkowa	2	8	34,05	1 pokój, kuchnia, łazienka, p.pokój
30.	1281	Łąkowa	4	3	29,88	2 pokoje, kuchnia, p.pokój, łazienka
31.	1281	Łąkowa	4	4	27,41	1 pokój z aneksem kuchennym, łazienka
32.	1281	Łąkowa	4	5	35,25	2 pokoje, pokój z aneksem kuchennym, p.pokój, łazienka
33.	1281	Łąkowa	4	8	33,91	1 pokój, pokój z aneksem kuchennym, p.pokój, łazienka
34.	1281	Łąkowa	4	10	31,78	1 pokój, pokój z aneksem kuchennym, p.pokój, łazienka
35.	1281	Łąkowa	4	11	32,23	2 pokoje, kuchnia, łazienka
36.	1281	Łąkowa	4	12	26,68	1 pokój z aneksem kuchennym, łazienka
37.	1281	Łąkowa	4	14	30,30	1 pokój, pokój z aneksem kuchennym, p.pokój, łazienka
38.	1281	Łąkowa	4	15	21,53	1 pokój z aneksem kuchennym, łazienka
39.	1281	Łąkowa	4	15a	22,87	1 pokój z aneksem kuchennym, p.pokój, łazienka

c) pomieszczenia tymczasowe

W zasobie Gminy znajduje się 9 pomieszczeń tymczasowych, o łącznej powierzchni użytkowej 150,00 m², w tym:

L.p.	Nr ewid. budynku	Ulica	Nr budynku	Nr pomieszczenia	Pow. użytkowa. (w m ²)	Data budowy
1	2	3	4	5	6	7
1.	1772	Al. św. Mikołaja	22	1a	15,00	2015
2.	1773	Al. św. Mikołaja	22	1b	15,00	2015

3.	1 774	Al. św. Mikołaja	22	1c	15,00	2016
4.	1775	Al. św. Mikołaja	22	1d	15,00	2016
5.	1776	Al. św. Mikołaja	22	1e	15,00	2016
6.	1768	Al. św. Mikołaja	22	1f	30,00	2017
7.	1769	Al. św. Mikołaja	22	1g	15,00	2017
8.	1770	Al. św. Mikołaja	22	1h	15,00	2017
9.	1771	Al. św. Mikołaja	22	1i	10,00	2017

2. W latach 2026-2032 nie planuje się zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy.

3. Stan techniczny budynków, w których są zlokalizowane lokale mieszkalne wchodzące w skład zasobu Gminy jest dobry.

4. Gmina będzie prowadzić politykę mieszkaniową w taki sposób, aby stan techniczny zasobu mieszkaniowego nie uległ pogorszeniu.

§ 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Ogólna analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych wskazuje, że stan techniczny lokali będących w zasobie Gminy jest dobry.

2. W latach 2026-2032 planuje się wykonywać bieżące drobne prace remontowe w zasobie mieszkaniowym Gminy, sukcesywnie w miarę występujących potrzeb i posiadanych środków finansowych przeznaczonych na ten cel w budżecie gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych prac.

3. Jako priorytetowe uznaje się remonty przeprowadzane na podstawie art. 70 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, tj. wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych.

§ 4

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

1 Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy prowadzona będzie z zachowaniem zasady racjonalnego gospodarowania zasobem na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce

nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145, ze zm.) i na zasadach określonych odrębnymi przepisami prawa miejscowego.

2. Przedmiotem sprzedaży mogą być wyłącznie te lokale mieszkalne, które Gmina Miejska Łeba przeznaczy do zbycia, mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Gminy polegające m.in. na:

1) ewentualnym umożliwieniu wykupu lokali mieszkalnych ich najemcom w budynkach, gdzie funkcjonuje już wspólnota mieszkaniowa lub gdzie, w oparciu o tzw. „zbiorowy wniosek” nastąpi jednoczesny wykup wszystkich lokali w jednej nieruchomości, pod warunkiem przeznaczenia tych lokali do wykupu.

2) możliwości zbywania wolnych, samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz osób trzecich w drodze przetargu, w celu zmniejszenia udziału Gminy w nieruchomościach wspólnych.

3. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokali, tj. możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców, dopuszczając jednocześnie możliwość dokonywania sprzedaży lokali i budynków na rzecz osób trzecich, w przypadku wolnych, samodzielnych lokali mieszkalnych, a także nieskorzystania z możliwości wykupu lokalu przez najemcę.

4. Gmina może odmówić sprzedaży lokali, w szczególności w każdym przypadku, gdy będzie to sprzeczne z jej interesem.

§ 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. Dla mieszkaniowego zasobu Gminy ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) czynsz za lokale mieszkalne,
- 2) czynsz za lokale socjalne,
- 3) czynsz za pomieszczenia tymczasowe.

2. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustala się w drodze Zarządzenia Burmistrza Miasta Łeba.

3. Czynsz obejmuje : podatek od nieruchomości, koszty administrowania (sprawowania zarządu), koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytku, w tym opłaty za energię elektryczną.

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

5. Czynsz za lokale/pomieszczenia tymczasowe opłacają najemcy lokali/pomieszczeń stanowiących zasób Gminy.

6. Czynsz najmu płacony jest z góry do 10-tego każdego miesiąca, na rachunek Wynajmującego wskazany przez niego, z wyjątkiem przypadków, kiedy strony pisemnie ustaliły zmianę terminu i formy płatności.

7. Z uwagi na wielkość zasobu mieszkaniowego Gminy oraz dobry stan techniczny lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, nie określa się warunków, przy spełnieniu których wystąpiłaby możliwość obniżenia stawki czynszu.

8. W sprawach nie uregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

9. Polityka czynszowa musi być wyważona, by opłaty uzyskane z czynszów pozwalały na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie technicznym nie ulegającym pogorszeniu, a jednocześnie żeby były realne, możliwe do zapłaty przez lokatorów.

§ 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy

1. Zasobem mieszkaniowym Gminy włada Burmistrz.

2. W przypadku budynków mieszkalnych, gdzie funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe, a Gmina ma w tych budynkach udział, administrowanie sprawuje licencjonowany administrator (firma zewnętrzna).

§ 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2032

1. Finansowanie wydatków dotyczących gospodarki mieszkaniowej, m.in. w zakresie modernizacji, inwestycji i remontów nieruchomości, w których Gmina jest właścicielem lub współwłaścicielem, następuje ze środków ujętych w budżecie Gminy.

2. Środki pieniężne na finansowanie wydatków, o których mowa w ust. 1, mogą pochodzić z następujących źródeł:

- 1) z budżetu Gminy;
- 2) dotacji z budżetu państwa;
- 3) dotacji z Unii Europejskiej, pozyskiwanych w ramach programów;
- 4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

3. Partycypacja Gminy w remontach nieruchomości stanowiących jej współwłasność odbywa się w zakresie określonym uchwałami wspólnot mieszkaniowych, do wysokości posiadanych udziałów w nieruchomości.

§ 8

Wysokość wydatków w latach 2026-2032, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, koszt zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli oraz wydatki inwestycyjne

Przewidywaną wysokość kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem zasobu mieszkaniowego przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj kosztów	Wielkość planowanych wydatków (w tys. zł)						
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Koszty bieżącej eksploatacji	100	100	105	105	105	110	110
Koszty remontów i modernizacji	25	25	30	30	40	45	50
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	5,00	5,00	5,20	5,20	5,50	5,50	5,50

§ 9

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

Gmina będzie podejmować działania w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem mieszkaniowym poprzez:

- 1) coroczne zabezpieczenie w budżecie Gminy stosownych środków na remonty lokali i budynków, wchodzących w skład zasobu Gminy;
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz poprzez windykację zaległości.