

**UCHWAŁA NR XIII/148/2019
RADY GMINY WEJHEROWO**

z dnia 27 listopada 2019 r.

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Wejherowo na lata 2020- 2024**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1696 i 1815) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 2 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182, 1309) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wejherowo na lata 2020- 2024, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

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

Przewodniczący Rady

Hubert Toma

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wejherowo na lata 2020- 2024

Spis treści

Wprowadzenie	2
1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wejherowo w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne - tabele nr 1 i 2.....	5
1.1 Uwagi:.....	5
1.2. Wielkość i stan lokali komunalnych mieszkalnych	6
1.3 Wielkość i stan lokali socjalnych.....	10
1.4 Pomieszczenia tymczasowe.....	12
1.5 Lokale wynajęte.....	12
2. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.....	13
3. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;.....	13
4. 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;.....	15
5. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;.....	15
6. 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;.....	16
7. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,	17

Wprowadzenie

Zgodnie z przepisem art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹ jednym z licznych zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. W ramach posiadanych środków i możliwości, dążenie do realizacji tego zadania powinno być jednym z ważniejszych celów podejmowanych przez organy Gminy, gdyż posiadanie lokalu mieszkalnego umożliwia funkcjonowanie podstawowej komórki społecznej, jaką jest rodzina.

Jednocześnie, posiadanie lokalu jako jedno z najdroższych dóbr, jest dla przeciętnego gospodarstwa domowego trudno osiągalny. Kosztowne jest też jednak wybudowanie lokalu oraz zabezpieczenie gruntu, jego uzbrojenie, itd., co stawia Gminę przed dużymi wyzwaniami.

Historycznie, Gmina Wejherowo nie posiadała w swoim zasobie lokali przeznaczonych do wynajmu, a w szczególności nie dysponowała lokalami socjalnymi. Posiadane lokale, które otrzymaliśmy jako „spadek” po epoce realnego socjalizmu były w złym stanie technicznym, a także były już one zasiedlone lokatorami. Zasób ten został praktycznie w całości zbyty dotychczasowym lokatorom po korzystnych cenach. Dopiero po 2010 r., Rada Gminy Wejherowo wraz z Wójtem podjęli działania, dla poprawy tego stanu.

Tym niemniej, potrzeby społeczne w tym zakresie, liczne zmiany przepisów wymuszają na samorządzie konieczność zwiększenia gminnego zasobu lokali. Szczególnie dotyczy to osób posiadających wyroki eksmisyjne, wraz z prawem do lokalu, którym jesteśmy zobligowani dostarczyć lokum. Jego niezapewnienie, skutkuje koniecznością wypłaty odszkodowań właścicielom na poziomie cen wolnorynkowych.

W tej sytuacji, od 2010 r. wybudowano dwa obiekty wielolokalowe – jeden w Bolszewie, drugi w Gościcinie, pozyskano i wyremontowano dwa lokale w Warszkwie, zorganizowano 3 pomieszczenia tymczasowe, a także wydzierżawiono obiekt w Bolszewie na potrzeby wynajęcia lokali. Należy też podkreślić, że wykonywane są prace modernizacyjne innych lokali, jak np. termomodernizacja budynku na ul. Drzewiarza w Gościcinie.

Z uwagi na szczupłość zasobów lokalowych, dysponowanie tym zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej tym, którzy tego rzeczywiście potrzebują.

Należy bowiem podkreślić, iż jakkolwiek zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym² wszyscy mieszkańcy Gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, jednakże z przepisu art. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika, że gmina zapewnia lokale socjalne, lokale zamienne i tymczasowe pomieszczenia, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, gospodarstw domowych o niskich dochodach, a nie wszystkich gospodarstw domowych, niezależnie od dochodów. Przepis ten określa zatem granice gospodarowania przez Gminę lokalami wchodzącymi w skład zasobu

¹ (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1182; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1309)

² (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1309 i poz. 1696)

oraz zasobem tymczasowych pomieszczeń. Działania podejmowane w tym zakresie powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³.

Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowywanie jej w stanie nie pogorszonym, jak też przestrzeganie reguł zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozwolą na jak najpełniejszą realizację tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i równocześnie są racjonalne.

Największy problem występuje przez stałe zajęcie lokali. Osoby posiadające umowy, nie poszukują rozwiązania swoich problemów lokalowych, ale korzystają z gminnej substancji lokalowej, nawet w sytuacji posiadania odpowiednich dochodów lub np. własności działki budowlanej. Powoduje to niepożądaną sytuację, braku wymiany lokatorów, co skutkuje brakiem wolnych lokali dla osób rzeczywiście potrzebujących.

Zmiana przepisów z 2019 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego umożliwia sprawdzenie dochodów lokatorów i w sytuacji ich wysokiego poziomu (ustalanego przez właściwą radę). Jest zatem możliwość podwyższenia stawki za najem do poziomów bliższych realiom rynkowym. Ma to zmusić lokatorów do poszukiwania innych rozwiązań, wynajęcia lokalu na wolnym rynku lub chociaż zwiększyć dochody gminy.

Celem do jakiego powinno się dążyć przy realizacji polityki lokalowej jest urzeczywistnienie zasady, iż mieszkanie z zasobu nie jest mieszkaniem docelowym, a jedynie formą pomocy udzielaną na czas pozostawania w sytuacji uniemożliwiającej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, w tym podczas usamodzielniania się związanego z zakładaniem nowego, odrębnego gospodarstwa domowego i aby ograniczyć liczbę osób oczekujących na lokal z zasobu i doprowadzić do docelowego stanu, iż to mieszkanie będzie „oczekiwało” w stanie wolnym i nadającym się do zasiedlenia przez zgłaszającą się osobę zainteresowaną pomocą mieszkaniową ze strony Gminy.

Dzięki docelowemu wprowadzeniu w/w zasady, umożliwi się w szczególności:

- bieżące realizowanie zadań spoczywających na Gminie w zakresie pomocy mieszkaniowej;
- stopniowe ograniczanie, a w efekcie zlikwidowanie obciążenia Gminy roszczeniami odszkodowawczymi z tytułu niewywiązywania się z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia (na dzisiaj w Gminie Wejherowo jest jeden taki przypadek).
- powiększanie zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń;
- utrzymywanie zasobu i zasobu tymczasowych pomieszczeń na dobrym poziomie technicznym;
- zaspokajanie przez Gminę niezbędnych potrzeb mieszkaniowych;
- zaprzestanie zmniejszania zasobu;
- urynkowienie wysokości stawek czynszowych w zasobie i stosowanie systemu obniżek czynszowych w zależności od osiągniętych dochodów.

³ (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1509, z 2018 r. poz. 2348 oraz z 2019 r. poz. 270, poz. 492, poz. 801, poz. 1309, poz. 1589 i poz. 1716)

Realizacja upoważnienia ustawowego do uchwalenia Wieloletniego programu zawartego w art. 21 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wymaga, by był on opracowany na co najmniej pięć kolejnych lat i obejmował w szczególności:

- Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;
- zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;
- 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;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 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;
- opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, a w szczególności:
 - niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
 - planowaną sprzedaż lokali.

Art. 21 ust. 2 tej ustawy stosuje się odpowiednio do zasobu tymczasowych pomieszczeń. Niniejszy Wieloletni program zawiera powyżej wymienione obligatoryjne elementy ustawowe. Oprócz zagadnień enumeratywnie wymienionych w ustawie wprowadzono do niego także opis innych działań, których realizacja powinna prowadzić do racjonalnego gospodarowania zasobem.

1. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Wejherowo w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne - tabele nr 1 i 2.

1.1 Uwagi:

Zawarta w tabeli liczba lokali w latach 2020-2024 jest prognozowana.

Gmina Wejherowo w latach objętych Programem rozważa możliwość rozpoczęcie budowy nowych lokali mieszkalnych oraz socjalnych. Uzależnione jest to od możliwych do wykorzystania programów wsparcia takiej budowy przez środki zewnętrzne. Planujemy też wynajmować lokale, aby następnie wynająć je osobom potrzebującym.

Aktualnie Gmina Wejherowo posiada 30 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 znakomitym stanie i doskonale wyposażony. Rozpatrując go indywidualnie, wymagane są niewielkie remonty. Zadowolający stan wynika niestety z braku dbałości o lokale przez najemców, którzy nie utrzymują ich w czystości i w dobrym stanie technicznym poprzez bieżącą konserwację.

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),
- zadowolający (lokal długo zasiedlony, wymagający aktualnie lub w przyszłości większych prac),
- zły (lokal zdewastowany, wymagający całkowitego remontu)

1.2. Wielkość i stan lokali komunalnych mieszkalnych

Lp	Lokalizacja	Wyposażenie					Uwagi	Pow.	Stan techniczny aktualny i prognozowany na 5 lat					
		prąd	woda	Kanalizacja sanitarna zewnętrzna	Ogrzewanie centralne	łazienka z/i WC			2019	2020	2021	2022	2023	2024
1.	Gościcino ul.Drzewiarza 24/1	+	+	+	+	+	Budynek wielolokalowy	37,23 m ²	Dobry Występujące zagrzybienie oraz zawilgocenie powstało przed termomodernizacją budynku. Wskazaniem jest wstępnie zdezynfekować grzyby, docelowo oczyścić przegrody budowlane i wykonać prace naprawcze. Poza tym brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu. Wskutek termomodernizacji budynku przeprowadzonej w 2019 r. powinna nastąpić poprawa warunków cieplno-wilgotnościowych.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
2.	Gościcino ul.Drzewiarza 24/2	+	+	+	+	+	Budynek wielolokalowy	58,24 m ²	Dobry Wskazaniem jest uzupełnienie brakujących elementów osprzętu instalacji oraz zabezpieczenie puszki podtynkowej od strony łazienki. Zalecane jest sprawdzenie przyczyny przeciążeń instalacji elektrycznej podczas kontroli okresowej instalacji elektrycznej oraz wykonanie ewentualnych zaleceń pokontrolnych. Nawiewanie powietrza z kuchni do spiżarni spowodowane jest podłączeniem okapu do przewodu wentylacyjnego – w spiżarni wybity jest otwór wentylacyjny do przewodu kuchennego. Poza tym brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu. Pomieszczenia lokalu posiadają odpowiednie naświetlenie dzienne - odległość sąsiednich budynków jak i powierzchnia okien stwarzają optymalne warunki naturalnego oświetlenia. Wskutek termomodernizacji budynku przeprowadzonej w 2019 r. powinna nastąpić poprawa warunków cieplno-wilgotnościowych.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
3.	Gościcino ul.Drzewiarza 24/3	+	+	+	+	+	Budynek wielolokalowy	37,33 m ²	zadawalający Występujące zagrzybienie powstało przed termomodernizacją budynku. Pomimo zużycia funkcjonalnego lokalu brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu. Wskutek termomodernizacji budynku przeprowadzonej w 2019 r. powinna nastąpić poprawa warunków cieplno-wilgotnościowych.	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający	zadawalający

4.	Gościcino ul.Drzewiarza 24/4	+	+	+	+	+	Budynek wielolokalowy	59,21 m ²	Dobry Brak jest przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu. Wskutek termomodernizacji budynku przeprowadzonej w 2019 r. powinna nastąpić poprawa warunków ciepłowodnościowych.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
5.	Warszkowo 14/1	+	+	+	-	+	Budynek wielolokalowy	58,61m m2 zmiana	Dobry W miarę możliwości wymiana okien oraz spękanych płytek oraz ponowne właściwe ułożenie płytek, które odeszły od posadzki. Poza tym brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
6.	Warszkowo 14/2	+	+	+	-	+	Budynek wielolokalowy	27,12 m ²	zadawalający Zalecane jest sprawdzenie przyczyny cofania się dymu do pomieszczeń, sprawdzenie drożności przewodów kominowych dymowych podczas kontroli okresowej przewodów kominowych oraz wykonanie ewentualnych zaleceń pokontrolnych. Wskazaniem jest zdezynfekować grzyby. W miarę możliwości wymiana spękanych płytek oraz ponowne właściwe ułożenie płytek, które odeszły od posadzki. Poza tym brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu. Wykonane w ostatnim roku prace remontowe – budowlane (montaż centralnego ogrzewania i wymiana okien) powinny pozytywnie wpłynąć na warunki ciepłowodnościowe mieszkania – ocena możliwa po sezonie grzewczym.	zadawalający	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
7.	Kniewo ul. Polna 61	+	+	+	-	+	budynek mieszkalny jednorodzinny z jednym lokalem mieszkalnym	115,44 m2	Zadawalający Konieczne jest uszczelnienie instalacji wewnątrz budynku. Zalecane jest przycięcie gałęzi drzew znajdujących się na działce nr 4/3 tak aby nie zagrażały zerwaniu linii energetycznej. W miarę możliwości zabezpieczenie elewacji przed ewentualnym uszkodzeniem. Poza tym brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie budynku.	zadawalający	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
8.	Warszkowo, ul.Pogodna 12 (działka 88/2)	+	+	+	-	+	Lokal w budynku świetlicy	29,48 m2	Zadawalający Zalecane jest wymiana płyt piśniowych i zabezpieczenie posadzki. Zacieki w łazience dość stare, prawdopodobnie powstały przed zmianą pokrycia dachu. Lokal utrzymany jest w złym stanie higieniczno-sanitarnym. W miarę posiadanych środków zaleca się wymianę okna.	Zadawalający	Zadawalający	Zadawalający	Zadawalający	Zadawalający

9.	Gniewowo ul.Spacerowa 2/1	+	+	-	+	+	Lokal w budynku świetlicy (dawna szkoła)	45,19 m ²	Dobry Wymagana kontrola i ewentualna wymiana instalacji elektrycznej. Kuchnia wymaga remontu. Poza tym brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
10.	Gniewowo ul.Spacerowa 2/2	+	+	-	+	+	Lokal w budynku świetlicy (dawna szkoła)	55,68 m ²	Dobry Lokal utrzymany w dobrym stanie technicznym. Brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
11.	Bolszewo ul. Wodna 4	+	+	+	-	+	budynek mieszkalny jednorodzinny z jednym lokalem mieszkalnym	95,36 m ²	Zadawalający Zalecane prace remontowe, w tym głównie wymiana okien dla podniesienia standardu budynku i poprawy warunków mieszkaniowych. Brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu.	Zadawalający	Zadawalający	Zadawalający	Zadawalający	Zadawalający
12.	działka 870/16, obręb Gościcino ulica Strażacka 10/10	+	+	+	-	+	najem lokalu mieszkalnego nr 10 na II piętrze budynku + piwnica	38,01 m ² 46,63 m ² Z piwnicą	Zadawalający Poza naprawą bądź wymianą pompy ściekowej brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu. Mając na względzie art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (DZ. U. z 2019 r. poz. 1182 ze z.) to najemcą obciąża naprawa i konserwacja przewodów odpływowych aż do pionów zbiorczych oraz naprawa, konserwacja oraz wymian urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony.	Zadawalający	Zadawalający	Zadawalający	Zadawalający	Zadawalający
13.	działka nr 163, obręb Gościcino ulica Torowa 3	+	+	+	-	+	budynek mieszkalny jednorodzinny z jednym lokalem mieszkalnym	61,50 m ² + dobudó wka 37,53 m ²	Zadawalająca Spulchnienia ścian oraz zacieki w „starej części” budynku powstały przed robotami, o których mowa w punkcie 4.5 niniejszego opracowania. Zalecana jest wymiana rynien. W miarę możliwości remont elewacji. Ponadto brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie budynku.	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia
14.	Fabryczna 5/2 (przedszkole)	+	+	+	+	+	Najem lokalu w budynku żłobka/przedszkola	33,85 m ²	Dobry Wskazaniem jest zapewnienie odpowiedniej wentylacji pomieszczeń. Zalecane jest wstępnie zdezynfekować grzyby, docelowo oczyścić przegrody budowlane i wykonać prace naprawcze. Poza tym brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry

15.	Pętkowice 4/2	+	+	+	-	+	½ budynku mieszkalnego	42,35 m ²	Dobry Budynek utrzymany w dobrym stanie technicznym. Brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
16.	działka 1306, obręb Gościcino Fabryczna, nr 13	+	+	+	+	+	Budynek wielolokalowy na parterze budynku o trzech kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczonym. Wjazd na działkę od ulicy Fabrycznej	47,91 m ²	Dobry Zalecane jest sprawdzenie i usunięcie przyczyny „strzelania” świetlówek. Wskazaniem jest wstępnie zdezynfekować grzyby, zdemontować częściowo zabudowę GK komina oraz oczyścić przegrody budowlane, osuszyć i wykonać prace naprawcze. Przed sezonem grzewczym należy odpowietrzyć grzejniki celem sprawdzenia sprawności centralnego ogrzewania. Poza tym brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu.	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17.	Kąpino ul.Wiejska 22/1	+	+	+	-	+	Budynek wielolokalowy	61,69 m ²	zadawalający	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia
18.	Kąpino ul.Wiejska 22/4	+	+	+	-	+	Budynek wielolokalowy	34,90 m ²	Zły (lokal zdewastowany)	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia
19.	Kąpino ul.Wiejska 22/6	+	+	+	-	+	Budynek wielolokalowy	60,94 m ²	zadawalający	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia
20.	Gowino, ul.Łąkowa	+	+	-	-	+	Budynek jednolokalowy bez dokumentacji budowlanej	52,28 m ²	Zadawalający (zagrzybenie i zawilgocenie, przenikanie wilgoci z gruntu i nieszczelnego dachu)	zadawalający	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia	Nie dotyczy Lokal przeznaczonego do zbycia

1.3 Wielkość i stan lokali socjalnych

Zgodnie z definicją: Umową najmu *socjalnego* lokalu jest umowa najmu lokalu nadającego się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w przypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie.

Wszystkie nasze lokale socjalne mają wysoki standard, przekraczający wymagania ustawowe. Dodatkowo dostępne są dla lokatorów pomieszczenia gospodarcze.

L.p.	Miejscowość adres	Wyposażenie					Dodatkowe informacje	Powierzchnia w m ²	Stan techniczny i prognozowany na 5 lat					
		prąd	woda	Kanalizacja sanitarna zewnętrzna	Ogrzewanie centralne	Łazienka z/i WC			2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Gościcino Brzozowa 71A lokal nr 1	+	+	+	—	+	Przynależy pomieszczenie gospodarcze	24,23	Dobry (Wskazany jest zdezynfekować zagrzybenie oraz wzmocnienie ościeżnicy drzwi zewnątrznych 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	Dobry (Wskazany jest zdezynfekować zagrzybenie oraz wzmocnienie ościeżnicy drzwi zewnętrznych i zawiasów drzwi wewnętrznych Poza tym brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu.)	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
3	Brzozowa 71 A lokal nr 3	+	+	+	—	+	Przynależy pomieszczenie gospodarcze	21,52	Dobry Wskazany jest uszczelnienie pokrycia dachowego – obróbkę wyłazu dachowego oraz wzmocnienie ościeżnicy drzwi zewnątrznych 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	Bardzo dobry (brak uwag)	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	dobry
6	Wesoła 4/2	+	+	+	—	+	Przynależy pomieszczenie gospodarcze	17,25	Dobry (Lokal utrzymany jest w złym stanie higieniczno-sanitarnym. Poza tym brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu.	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	zadowa lający
7	Wesoła 4/3	+	+	+	—	+	Przynależy pomieszczenie gospodarcze	17,24	Dobry Lokal utrzymany jest w złym stanie higieniczno-sanitarnym. Poza tym brak przeszkód, które mogłyby utrudnić dalsze użytkowanie lokalu	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	zadowa lający
8	Wesoła 4/4	+	+	+	—	+	Przynależy pomieszczenie gospodarcze	17,36	Bardzo dobry (brak uwag)	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Dobry
9	Wesoła 4/5	+	+	+	—	+	Przynależy pomieszczenie gospodarcze	19,96	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Dobry
10	Wesoła 4/6	+	+	+	—	+	Przynależy pomieszczenie gospodarcze	20,14	Bardzo dobry (brak uwag)	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Bardzo dobry	Dobry

1.4 Pomieszczenia tymczasowe

Zgodnie z definicją ustawową przez tymczasowe pomieszczenie - należy rozumieć pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajdujące się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowywane.

Gmina Wejherowo zabezpieczyła 3 takie pomieszczenia w Bolszewie. Podobnie jak w przypadku lokali mieszkalnych, lokali socjalnych problemem jest długotrwałe przebywanie najemców w tych lokalach. W ciągu 3 lat od ich zorganizowania, udało odzyskać i ponownie wynająć się tylko 1 takie pomieszczenie.

L.p.	Miejscowość adres	Wyposażenie pomieszczenia					Dodatkowe informacje	Stan techniczny					
		prąd	woda	Kanalizacja sanitarna	Ogrzewanie centralne	Łazienka z/i WC		2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Bolszewo, ul.Szkolna	+	-	-	+	-	Natrysk i aneks kuchenny z dostępem do wody wspólny dla 3 lokali/ WC poza obiektem	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
2	Bolszewo, ul.Szkolna	+	-	-	+	-	Natrysk i aneks kuchenny z dostępem do wody wspólny dla 3 lokali/ WC poza obiektem	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry
3	Bolszewo, ul.Szkolna	+	-	-	+	-	Natrysk i aneks kuchenny z dostępem do wody wspólny dla 3 lokali/ WC poza obiektem	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry	Dobry

1.5 Lokale wynajęte

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.

2. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Co do zasady, nie powinno zmniejszać się zasobu posiadanych lokali, gdyż potrzeby mieszkaniowe są bardzo duże. Tym niemniej, w niektórych przypadkach zasadne jest jednak ich zbycie. Przykładowo, może tak być w sytuacji gdy Gmina Wejherowo posiada jedynie udziały w nieruchomości, co z punktu widzenia zarządzania nieruchomościami jest nieracjonalne lub w sytuacji gdy obiekt wymaga bardzo kosztownych napraw.

Lp	2020	2021	2022	2023	2024
1	Kąpino, ul. Wiejska 22/	Gowino, ul. Łąkowa	Brak sprzedaży	Brak sprzedaży	Brak sprzedaży
2	Kąpino, ul. Wiejska 22/	Brak sprzedaży	Brak sprzedaży	Brak sprzedaży	Brak sprzedaży
3	Kąpino, ul. Wiejska 22/	Brak sprzedaży	Brak sprzedaży	Brak sprzedaży	Brak sprzedaży
4	Gościcino, ul. Torowa	Brak sprzedaży	Brak sprzedaży	Brak sprzedaży	Brak sprzedaży
RAZEM	4 lokale	1 lokal	0 lokali	0 lokali	0 lokali

3. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;

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;
- 4) uzyska dodatek mieszkaniowy.

4. 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;

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 być wystarczające administrowanie, obejmujące takie czynności jak:

- bieżące kontrole i przeglądy techniczne,
- naprawy i konserwacja bieżąca,
- sprzątnięcie,
- 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 Spółdzielnia Socjalna.

5. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;

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 2018 r. wyniosły 73.597,11 zł. Natomiast tzw. przypis to kwota 78.928,23 zł⁴. Jak widać wpływy z opłat czynszowych wynoszą ok.93% wymaganych wpływów. Pozostała kwota to zaległości.

⁴ Dane z Referatu Finansowego za okres obrachunkowy 01.01.2018 do 31.12.2018

6. 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 inwestycyjne⁵;

Zestawienie wydatków⁶

Rodzaj kosztów	wysokość kosztów w latach w zł					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
koszty eksploatacji	46 000,00	50 000,00	55 000,00	60 500,00	66 550,00	74 000,00
koszty administracji i zarządu nieruchomością wspólną	10 000,00	11 000,00	12 500,00	13 500,00	14 500,00	16 500,00
koszty remontów i modernizacji	344 480,00 ⁷	20 000,00	70 000,00	40 000,00	20 000,00	20 000,00
wydatki inwestycyjne ⁸	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
razem	400 480,00 zł	81 000,00 zł	137 500,00 zł	114 000,00 zł	101 050,00 zł	110 500,00 zł

Podstawą określenia wieloletniego planu remontów budynków i lokali komunalnych jest:

- 1) *inwentaryzacja zasobów mieszkaniowych*
- 2) *analiza potrzeb remontowych z uwzględnieniem określonych standardów budynków, lokali, w tym lokali socjalnych,*
- 3) *prognozowanie kosztów,*
- 4) *określenie możliwości finansowania zadań remontowych wskazanych do wykonania.*

Potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego wynikają z konieczności:

- 1) *utrzymania stanu technicznego na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia,*
- 2) *użytkowanie budynków i znajdujących się w nim pomieszczeń zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zaopatrzenie w wodę, gaz, energię cieplną, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,*
- 3) *utrzymania właściwego stanu estetycznego budynków.*

W związku z przeglądami mieszkań i budynków komunalnych na ich podstawie określa się koszty remontów oraz przygotowuje roczne plany rzeczowo-finansowe przewidywanych remontów. Przy określaniu zakresu prac remontowych w poszczególnych rodzajach robót zarządzający bierze pod uwagę obowiązki najemcy jak i wynajmującego.

Do podstawowego zakresu robót remontowych wykonywanych przez zarządzającego należą:

- 1) *remonty kominów i wentylacji (wynikające z opinii kominiarskich),*
- 2) *remonty dachów,*
- 3) *remont / wymiana instalacji elektrycznej,*
- 4) *remont / wymiana instalacji wod-kan i gazowej,*
- 5) *remont / wymiana instalacji c.o.,*
- 6) *remonty ogólnobudowlane w tym remonty / wymiana izolacji, stropów, schodów, roboty brukarskie, wymiany posadzek*
- 7) *remont / naprawa / uzupełnienie izolacji,*
- 8) *malowanie klatek schodowych,*
- 9) *remonty / wymiana bram wejściowych, stolarki okiennej i drzwiowej, roboty ślusarsko - stolarskie, elewacje,*
- 10) *rozbiórki,*
- 11) *opracowanie dokumentacji projektowej, ekspertyzy, opinie,*
- 12) *inne prace (dot. części wspólnych),*
- 13) *odgrzybianie.*

⁵ Dane przygotowane przez Referat Inwestycji i Gospodarki Komunalnej

⁶ Obejmuje dane szacunkowe za 2019 i lata następne i założenie progresu na poziomie około 10%

⁷ Obejmuje modernizację budynku na ul. Drzewiarza w Gościńcu (339.480,00 zł), przy czym spodziewane jest dofinansowanie w wysokości ok. 203.000,00 zł

⁸ W sytuacji gdy powstaną warunki dla uzyskania znaczącego dofinansowania budownictwa mieszkaniowego, planuje się rozpoczęcie procesu inwestycyjnego

7. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,

a w szczególności:

- niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali;
- planowaną sprzedaż lokali.

Nie przewiduje się innych działań, opisanych w tym punkcie, za wyjątkiem sprzedaży lokali, o czym mowa była w punkcie 2.

Lokale są w dobrym stanie technicznym a planowane remonty i sprzedaż lokali nie powinny wpłynąć na konieczność poważnych działań w tym zakresie.

Tym niemniej, w celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania zasobem zaleca się wprowadzić następujące zasady:

- 1) racjonalne gospodarowanie środkami budżetu gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- 2) sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych;
- 3) systematyczna windykacja zaległych należności;
- 4) angażowanie mieszkańców we właściwe utrzymanie porządku i stanu technicznego w zajmowanych lokalach.