

Uchwała Nr

**Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia**

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sztum w latach 2021 -2025”

Na podstawie art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. 2020 poz. 713 ze zm.) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. 2020 r. poz. 611) uchwała się, co następuje:

§ 1.

Uchwała się „Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sztum w latach 2021-2025” stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sztum.

§ 3.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sztumie

Czesław Oleksiak

UZASADNIENIE

Uchwalanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, który powinien obejmować co najmniej pięć kolejnych lat, jest ustawowym obowiązkiem Rady gminy wynikającym z art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Sztum opracowany na lata 2021-2025 obejmuje następujące zagadnienia:

ROZDZIAŁ I.

Postanowienia ogólne

ROZDZIAŁ II.

Aktualna charakterystyka zasobu mieszkaniowego.

ROZDZIAŁ III.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego zasobu gminy w poszczególnych latach,

ROZDZIAŁ IV.

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

ROZDZIAŁ V.

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

ROZDZIAŁ VI.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

ROZDZIAŁ VII.

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.

ROZDZIAŁ VIII.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.

ROZDZIAŁ IX.

Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i 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.

ROZDZIAŁ X.

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali oraz planowaną sprzedaż lokali.

ROZDZIAŁ XI.

Postanowienia końcowe

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sztum w latach 2021 -2025”

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

1. Założeniem niniejszego programu jest wyznaczenie kierunków, w jakich ma zmierzać polityka Gminy Sztum w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Stopień realizacji wyznaczonych celów będzie uzależniony od sytuacji finansowej Gminy w kolejnych latach.
2. Ilekroć w programie mowa jest o :
 - 1) Gminie – należy przez to rozumieć Miasto i Gminę Sztum,
 - 2) Burmistrz – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Sztum,
 - 3) Mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć wszystkie lokale mieszkalne należące do zasobu mieszkaniowego gminy oraz pomieszczenia tymczasowe, mieszczące się w budynkach gminnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych,
 - 4) Pomieszczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć pomieszczenie, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 5a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego
 - 5) Zarządcy – należy przez to rozumieć jednostkę, której Gmina powierzyła wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem i administrowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym,
 - 6) Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego

ROZDZIAŁ II

Aktualna charakterystyka zasobu mieszkaniowego gminy według stanu na dzień 31 marca 2021 r.

3. W skład zasobu mieszkaniowego gminy wchodzi lokale mieszkalne mieszczące się w budynkach stanowiących w całości własność Gminy oraz lokale mieszkalne mieszczące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem nieruchomości.

	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m2)	Liczba budynków	
Budynki gminne	233	10 223,33	58	
			miasto	teren poza miastem
			35	23
Wspólnoty mieszkaniowe	230	10 058,38	84	
			miasto	teren poza miastem
			72	12
Razem	463	20 562,83	142	

- 1) wykaz gminnych budynków i mieszczących się w nich lokali mieszkalnych - stan 233 lokale

L.p.	BUDYNKI GMINNE	NUMERY LOKALI
	Miasto	130 lokali
1	Budynek mieszkalny ul. Chełmińska 13	1,2,3,4,5
2	Budynek mieszkalny ul. Fiszera 1	1,2,3,4,5,6,7
3	Budynek mieszkalny ul. Fiszera 3	1,2,3
4	Budynek mieszkalny ul. Jagiełły 24	1,2,3

5	Budynek mieszkalny ul. Jagiełły 26	1,2
6	Budynek mieszkalny ul. Jagiełły 39	1,2,3,4
7	Budynek mieszkalny ul. Jagiełły 55	1,2,3,4,5,6
8	Budynek mieszkalny ul. Kochanowskiego 3	1,2,3,4,5
9	Budynek mieszkalny ul. Kochanowskiego 6	1,2
10	Budynek mieszkalny ul. Kochanowskiego 8	1,2,3,4
11	Budynek mieszkalny ul. Kochanowskiego 19	1,2
12	Budynek mieszkalny ul. Koniecpolskiego 15	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12
13	Budynek mieszkalny ul. Mickiewicza 32	1,2,3,4,5
14	Budynek mieszkalny – użyt. ul. Mickiewicza 42A	1,2,3
15	Budynek mieszkalny ul. Mickiewicza 52A	1
16	Budynek mieszkalny ul. Mickiewicza 54	1,2,3,4,5
17	Budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 14I	1,2,3,4,5
18	Budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 14N/I	1,2
19	Budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 14 R/II	2,3
20	Budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 14G	1,2,3,4
21	Budynek mieszkalny ul. Osińskiego 20	1,2,3,4,5,6
22	Budynek mieszkalny ul. Plebiscytowa 9A	1
23	Budynek mieszkalny ul. Plebiscytowa 9	1,2,3
24	Budynek mieszkalny ul. Plebiscytowa 10	1,2,3,4
25	Budynek mieszkalny ul. Plebiscytowa 11	1
26	Budynek mieszkalny ul. Plebiscytowa 12	1,2,3
27	Budynek mieszkalny ul. Polna 2	1,2,3
28	Budynek użytkowo-mieszkalny ul. Reja 17	1,2
29	Budynek mieszkalny ul. Sienkiewicza 3	1,2,3,4
30	Budynek mieszkalny ul. Sienkiewicza 5	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11
31	Budynek mieszkalny ul. Słowackiego 2	1,2,3,4,5
32	Budynek mieszkalny ul. Zw. Jaszczurczego 4	1,2
33	Budynek mieszkalny Kwidzińska 4	1
34	Budynek mieszkalny Chopina 11A	1
35	Budynek mieszkalny Chopina 11B	1
	Teren poza miastem	103 lokale
1	Budynek mieszkalny ul. Polanka 5	1,2,3
2	Budynek mieszkalny ul. Żeromskiego 6A	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10
3	Budynek mieszkalny ul. Żeromskiego 11	1,2
4	Budynek mieszkalny ul. Żeromskiego 14A	1
5	Budynek mieszkalny ul. Żeromskiego 24B	1,2,3
6	Budynek mieszkalny Biała Góra 36	1,2,3,4,5
7	Budynek mieszkalny Gościszewo 110	1
8	Budynek mieszkalny Koślinka 21	1,2,3,4
9	Budynek mieszkalny Koniecwałd 45	1,2,3,4,5,6
10	Budynek mieszkalny Parowy 14	1
11	Budynek mieszkalny Piekło 7	1,2,3,4,5,6,7,8
12	Budynek mieszkalny Piekło 9	1,2,3,4,5
13	Budynek mieszkalny Piekło 14	1,2,3,4,5,6,7,8,9
14	Budynek mieszkalny Piekło 18	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10

15	Budynek mieszkalny Piekło 19	1,2,3
16	Budynek mieszkalny Piekło 20	1,2,3,4,5
17	Budynek mieszkalny Piekło 21	1,2,3,4,5
18	Budynek mieszkalny Pietrzwałd 24	1,2,3
19	Budynek mieszkalny Postolin 2	1
20	Budynek mieszkalno-użytkowy Postolin 14	1,2,3,4,5,7
21	Budynek mieszkalny Postolin 85	1,2,3,4
22	Budynek mieszkalny Sztumska Wieś 40	1,2,3,4
23	Budynek mieszkalny Zajezierze 35	1,2,3

2) gminne lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych – stan 230

L.P	ADRES	NUMERY LOKALI
	Razem	230
1	ul. Baczyńskiego 4	6
2	ul. Baczyńskiego 6	4
3	ul. Baczyńskiego 12	1,7
4	ul. Chełmińska 2B	4,5,6
5	ul. Czarnieckiego 1	1, 2, 4, 5, 6, 8, 11
6	ul. Czarnieckiego 2	2,9,10,11
7	ul. Czarnieckiego 9	4,5
8	ul. Galla Anonima 2	2,4
9	ul. Galla Anonima 3	2
10	ul. Galla Anonima 4,6 i Zw. Jaszcz. 2	0
	ul. Galla Anonima 4	1,2,4
	ul. Galla Anonima 6	1,2
	ul. Zw. Jaszcz. 2	1,2
11	ul. Galla Anonima 7	2, 3, 5, 6, 7
12	ul. Galla Anonima 8	2,3,5,6
13	ul. Jagiełły 6	3,5,6
14	ul. Jagiełły 9	2,4,5
15	ul. Jagiełły 51	1,4,5
16	ul. Kopernika 1A	9
17	ul. Kopernika 1B	2, 3, 5, 7, 8, 11, 12, 13
18	ul. Kopernika 1C	1, 2, 4, 8, 9, 10
19	ul. Kasprowicza 1	1, 2, 3, 4, 5, 8
20	ul. Lipowa 7	8
21	ul. Morawskiego 6	1, 4, 15, 18, 19
22	ul. Morawskiego 6A	5,6
23	ul. Morawskiego 8	5,7,9,17
24	ul. Morawskiego 10	2,5,13,14
25	ul. Morawskiego 12	13,22
26	ul. Mickiewicza 2/10	1, 10, 11, 12, 16
27	ul. Mickiewicza 22	1,4
28	ul. Mickiewicza 25	1,3,5,6,8

29	ul. Mickiewicza 33	2,3
30	ul. Mickiewicza 52	2,3,4,5
31	ul. Młyńska 1	1,3
32	ul. Nowowiejskiego 5	2,4,5,7
33	ul. Nowowiejskiego 7	2,3,9
34	ul. Nowowiejskiego 9	1,5,6
35	ul. Nowowiejskiego 11	8,9,16
36	ul. Nowowiejskiego 14E	2,3,4
37	ul. Nowowiejskiego 14F	1,5
38	ul. Nowowiejskiego 14H	1
39	ul. Nowowiejskiego 14J	5,6
40	ul. Nowowiejskiego 14K	1
41	ul. Nowowiejskiego 14N	4
42	ul. Nowowiejskiego 14O (3)	3
43	ul. Nowowiejskiego 18	1A,3,6
44	ul. Nowowiejskiego 18A	1A,2
45	ul. Nowowiejskiego 20	1,2
46	ul. Osińskiego 3	3
47	ul. Osińskiego 6	1,3,5
48	ul. Osińskiego 14	1,2
49	Os. N/ Jeziozem 1 1B	15
50	Os. N/ Jeziozem 7	1, 4, 6, 13, 16, 24
51	Os. N/ Jeziozem 10	14,16,22
52	Plac Wolności 19	3,4,6
53	Plac Wolności 22	22A/8, 22B/2, 22C/1,22C/4,22C/10
54	Plac Wolności 23	4
55	Plac Wolności 25	3,4
56	ul. Reja 1	2
57	ul. Reja 6	10
58	ul. Reja 6A	4A
59	ul. Reja 19	9, 11, 12, 18
60	ul. Reja 29	1
61	ul. Reja 31	2,5
62	ul. Reja 31A	6
63	ul. Reja 31B	4
64	ul. Reja 31C	3
65	ul. Reja 31D	3,4,6
66	ul. Sienkiewicza 4	9,10
67	ul. Sienkiewicza 13	2,7, 8, 9, 10, 13, 15
68	ul. Sienkiewicza 16	10,11,17
69	ul. Sienkiewicza 36	36A/2,36A/3,36B1,36B2,36C2,36E/1,36 E/2,36F/1
70	ul. Sienkiewicza 38	38A/1,38D/1,38D/2,38E/2
71	ul. Sierakowskich 4	4
72	ul. Władysława IV 5	1
73	Sztum Pole ul. Polanka 3	1,2,3
74	ul. Żeromskiego 24A	3

75	Nowa Wieś 67	1
76	Górki 2	1,2,4,5
77	Górki 3,4,5,6 Bud. Górki 3	1,2,3,5
78	Bud. Górki 4	1
79	Bud. Górki 5	2,3
80	Bud. Górki 6	2,4,7
81	ul. Okrężna 1A	1
82	ul. Sadowa 13	1,6
83	ul. Akacjowa 4	2,3
84	Zajezierze 17	1

4. Pomieszczenia tymczasowe oraz lokale na zasadach najmu socjalnego (uwzględnione w ogólnej liczbie lokali zasobu mieszkaniowego gminy)

Pom. tymczasowe	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m2)	Liczba budynków	
Budynki gminne	1	29,13	1	
			miasto	teren poza miastem
			1	0
Lokale na zasadach najmu socjalnego	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m2)	Liczba budynków	
Budynki gminne	31	855,65	17	
			miasto	teren poza miastem
			11	6

Rozdział III

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

5. Aktualne wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego:

1) lokale mieszkalne

- a) centralne ogrzewanie
 - 9 lokali w 3 budynkach komunalnych
 - 118 lokali w 39 budynkach wspólnot mieszkaniowych
- b) węglowe ogrzewanie
 - 231 lokali w 56 budynkach komunalnych
 - 107 lokali w 52 budynkach wspólnot mieszkaniowych
- c) gaz przewodowy
 - 6 lokali w 3 budynku komunalnym
 - 132 lokale w 45 budynkach wspólnot mieszkaniowych
- d) instalacja elektryczna, wodna i kanalizacyjna
 - wszystkie lokale
- e) zbiorniki na nieczystości płynne
 - 85 lokali w 18 komunalnych (w tym jeden w Sztumie)
 - 1 lokal w 1 budynku wspólnoty mieszkaniowej

2) pomieszczenie tymczasowe

pomieszczenie wyposażone jest w ogrzewanie piecowe, instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną, wc poza pomieszczeniem

6. W okresie obowiązywania programu Gmina będzie utrzymywać wielkość zasobu mieszkaniowego na takim poziomie, aby móc zaspokoić potrzeby mieszkaniowe członków wspólnoty samorządowej, spełniających przesłanki określone odrębną uchwałą. Jednocześnie będzie umożliwiać najemcom lokali nabywanie ich na zasadach pierwszeństwa w nabyciu, na zasadach określonych odrębną uchwałą.
7. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynków są w szczególności: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj pokrycia dachowego, podpiwniczenie, sposób użytkowania przez mieszkańców.
8. Gmina corocznie zabezpiecza w budżecie środki finansowe i podejmuje działania, aby stan zasobu mieszkaniowego nie ulegał pogorszeniu. Jednocześnie realizuje prace modernizacyjne, w celu podwyższenia standardu lokali i budynków. W przypadku budynków wspólnot mieszkaniowych Gmina w dalszym ciągu będzie uczestniczyła w kosztach remontów, proporcjonalnie do posiadanych w nieruchomości udziałów.

Rozdział IV

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

9. Zarządca zasobu mieszkaniowego Gminy w terminie do 30 sierpnia każdego roku przygotowuje projekt planu remontów i inwestycji w zasobie na rok następny, zawierający wstępne koszty planowanych prac, terminy realizacji zadań oraz ich uzasadnienie.
10. Plan, o których mowa powyżej, zatwierdza Burmistrz.
11. Roczny plan remontów powinien być sporządzany w oparciu o następujące priorytety:
 - 1) Wymiana pokryć dachowych,
 - 2) Izolacje murów,
 - 3) Przemurowania kominów,
 - 4) Remonty elewacji, wykonanie docieplenia,
 - 5) Remonty wolnych lokali mieszkalnych, w ramach przygotowania ich do zasiedlenia.
 - 6) Naprawy instalacji wewnętrznych: elektrycznej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania,
 - 7) Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
 - 8) Wymiana podłóg.
 - 9) Naprawy bieżące i konserwacyjne w ramach utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków oraz instalacji, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców, w zakresie nie obciążającym najemców lokali,
 - 10) Remonty klatek schodowych.
 - 11) Wymiana pieców węglowych na instalacje ekologiczne, w związku z prowadzoną przez Gminę polityką niskoemisyjną, na podstawie uchwały antysmogowej obowiązującej w województwie pomorskim. Działania mają na celu poprawę jakości powietrza a tym samym ochronę zdrowia mieszkańców.
12. Zarządca zasobu mieszkaniowego Gminy przedstawia corocznie Burmistrzowi informację z wykonania zadań wynikających z planu remontów w terminie do 31 marca każdego roku za rok poprzedni.
13. Zakłada się, że remonty, naprawy mieszkań będą wykonywane pod warunkiem regulowania na bieżąco przez najemcę czynszu i opłat związanych z utrzymaniem zajmowanego mieszkania.
14. Dopuszcza się możliwość zawierania umów o wykonanie remontu mieszkania lub wymianę elementów wyposażenia lokalu bądź jego modernizację przez najemcę za zgodą wynajmującego, na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczenia z tytułu wprowadzonych ulepszeń.
15. Remonty wynikające z przeglądów budynków zgodnie z zasadami prawa budowlanego będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy.
16. Planowane do wykonania prace remontowe i modernizacyjne w 2021 r.:

L.p.	Adres	Opis robot	Wartość zł planowana
1	Baczyńskiego 4/5	Modernizacja wc na łazienkę i wykonanie ogrzewania gazowego	15 000

2	Nowowiejskiego 5/2,4,5,7 Mickiewicza 22/1,4 Jagielli 51/1,4,5	Wykonanie instalacji gazowej wew. w lokalach komunalnych i instalacji grzewczej z piecem gazowym lokal nr 2 z likwidacją piecy kaflowych	45 000
3	Jagielli 39	Wykonanie projektu remontu dachu i elewacji z uzgodnieniem z WKZ	5 000
4	Sienkiewicza 13/13	Podłączenie lokalu do instalacji CO z sieci miejskiej z likwidacją piecy kaflowych	8 000
5	Polanka 5	Remont elewacji powyżej cokołu	60 000
6	Piekło 18	Remont dachu z wymianą dachówki	146 000
7	zasób mieszkaniowy	Wymiana stolarki w lokalach komunalnych	30 000
8	zasób mieszkaniowy	Wymian pieców grzewczych	40 000
9	zasób mieszkaniowy	Remonty, konserwacje, naprawy bieżące lokali budynków mieszkalnych i gospodarczych, , usuwanie awarii,	60 000

17. Przewidywane do wykonania prace w zakresie remontów, wynikające z przeprowadzonej analizy potrzeb, w kolejnych latach obowiązywania programu będą realizowane sukcesywnie w zakresie, na jaki pozwolą środki finansowe zabezpieczone na ten cel w budżecie gminy w poszczególnych latach. Zakres prac remontowych dla każdego zadania będzie weryfikowany i korygowany bezpośrednio przez przystąpieniem do realizacji. Jednocześnie w pierwszej kolejności będą realizowane prace niezbędne dla usunięcia ewentualnych stanów zagrożenia i poprawiające bezpieczeństwo mieszkańców:

- 1) remonty elewacji i ocieplenia
- 2) remonty dachów z wymianą pokrycia dachowego
- 3) remonty klatek schodowych
- 4) modernizacja lokali w ramach przygotowania do najmu
- 5) rozbiórka lokalu gminnego, stanowiącego część budynku przy ul. Osińskiego 6, rozbiórka budynku przy ul. Jagielli 24,
- 6) doprowadzenie do lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych instalacji gazowej
- 7) podłączenie lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych do sieci miejskiej c.o.

18. Plany remontowe w kolejnych latach:

l.p.	Rodzaj prac remontowych	2022	2023	2024	2025
1	Remonty dachów	2	2	2	1
2	Wymiana okien i drzwi	40	45	45	50
3	Remont elewacji	2	2	3	2
4	Remont lokalu po uwolnieniu	15	18	20	22
5	Wymiana pieców	12	15	20	25

Rozdział V

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

19. Sprzedaż lokali stanowiących własność gminy Sztum odbywa się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021, poz. 234) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 11). Szczegółowe zasady sprzedaży określone są uchwałą Rady Miejskiej w Sztumie, w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami dotyczących nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata albo na czas nieokreślony.

- 1) W przypadku przeznaczenia lokali mieszkalnych do sprzedaży, pierwszeństwo w ich nabyciu przysługuje najemcom lokalu, z którymi umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony. Sprzedaż następuje w takim przypadku w trybie bezprzetargowym.

- 2) Sprzedaż lokali odbywa się na podstawie składanych przez najemców wniosków i po ustaleniu, że nieruchomość została wytypowana do sprzedaży. Każdy wniosek analizowany jest indywidualnie.
- 3) Przy sprzedaży gminnych lokali mieszkalnych na rzecz osób fizycznych będących ich najemcami, stosowane będą bonifikaty od ceny sprzedaży, zgodne z odrębną uchwałą w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami dotyczących nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata albo na czas nieokreślony.
- 4) Wyrażenie przez najemcę woli nabycia najmowanego lokalu nie powoduje roszczenia o sprzedaż przedmiotowego lokalu.
- 5) Przeznaczenie do sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Sztum następować będzie po uprzedniej analizie zasadności ich zbycia, min. ze względu na położenie w terenie, przeznaczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stan techniczny budynku, przeznaczenie budynku do rozbiórki, występujący w budynku najem socjalny lokalu, brak spełnionej przesłanki samodzielności lokalu, wady prawne oraz inne czynniki.
- 6) Lokale wolne, mogą zostać przeznaczone do sprzedaży w trybie przetargowym, jeżeli jest to gospodarczo i ekonomicznie uzasadnione.
- 7) Głównym czynnikiem mającym wpływ na ilość sprzedanych mieszkań w kolejnych latach jest głównie sytuacja ekonomiczna najemców. Przewiduje się następującą wielkość sprzedaży w latach 2021-2025:

Rok	Planowana sprzedaż lokali w trybie bezprzetargowym	Planowana sprzedaż lokali w trybie przetargowym
2021	17	1
2022	18	1
2023	18	1
2024	20	2
2025	20	2

ROZDZIAŁ VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

20. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy ustalane są w oparciu o stawkę bazową czynszu z uwzględnieniem czynników obniżających oraz podwyższających wartość użytkową lokalu, w szczególności:
 - 1) położenie budynku,
 - 2) położenie lokalu w budynku,
 - 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu.
 21. Przy ustalaniu wysokości podwyższenia czynszu należy mieć na względzie zarówno konieczność utrzymania zasobu mieszkaniowego we właściwym stanie technicznym jak i zapewnienie pozyskania środków na remonty i modernizację zasobu.
 22. Aktualnie stawka bazowa czynszu, obowiązująca od 1 sierpnia 2019 r., wynosi 5,50 zł/1m². Od 1 sierpnia 2021 r. będzie wynosić 5,69 zł/1m². Co do zasady bazowa stawka czynszu może być podnoszona nie częściej niż raz w roku, co najmniej o roczną stopę inflacji za poprzedni rok, w drodze Zarządzenia Burmistrza - art. 8 pkt 1 ustawy.
- 1) Czynniki podwyższające stawkę bazową:

c. o	14%
gaz przewodowy	13%
łazienka*	14%

2) Czynniki obniżające stawkę bazową:

wc poza budynkiem	14%
wc wspólne lub poza mieszkaniem	7%
brak inst. wodociągowej	7%
brak inst. kanalizacyjnej	7%
ślepa kuchnia, suterena	5%
barak	5%
budynek poza miastem	5%

centralne ogrzewanie - ogrzewanie energią cieplną dostarczaną do lokalu z kotłowni miejskiej lub lokalnej (osiedlowej lub domowej),

gaz przewodowy - istniejąca instalacja gazu w lokalu,

łazienka - wydzielone pomieszczenie wyposażone w stałą instalację wodociągowo – kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie wanny lub kabiny prysznicowej (brodzika), przy czym wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem /ale w budynku/;

*zwyczajki nie nalicza się w przypadku wykonania łazienki przez najemcę w obrębie najmowanego lokalu **wyłącznie z własnych środków i we własnym zakresie**, bez udziału finansowego Gminy, za jej pisemną zgodą; przyjęta zasada stosowana będzie do prac, za zgodą wydaną po wejściu w życie niniejszego programu.

w.c. - doprowadzona do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalacja wodociągowo – kanalizacyjna umożliwiająca podłączenie muszli sedesowej i spluczki, przy czym wydzielone pomieszczenie może być położone poza lokalem /ale w budynku/.

urządzenia wodociągowo – kanalizacyjne - przynajmniej jedno ujęcie wody oraz odpływ wewnątrz lokalu,

suterena - część budynku zawierająca lokale, w których poziom podłogi w części lub całości znajduje się poniżej terenu, lecz przynajmniej od strony jednej ściany z oknami poziom podłogi znajduje się na głębokości nie większej niż 0,90 m w stosunku do przyległego terenu,

budynek poza miastem - mieszczący się w budynku położonym poza granicami administracyjnymi miasta Sztum.

lokal ze wspólnym wc - wc użytkowane przez najemców co najmniej dwóch lokali.

ślepa kuchnia - wydzielona ściankami część lokalu mieszkalnego, bez bezpośredniego oświetlenia zewnętrznego, przeznaczonego na kuchnię.

barak - wielorodzinny budynek mieszkalny, niepodpiwniczony, parterowy ze stropodachem o konstrukcji drewnianej, wcześniej przeznaczony na inne cele niż mieszkaniowe.

- 3) Łącznie zniżka stawki czynszu nie może przekroczyć 20 % stawki bazowej,
- 4) Stawka czynszu najmu socjalnego lokalu i pomieszczenia tymczasowego odpowiada połowie stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie gminy,
- 5) Do ustalenia stawki czynszu najmu socjalnego lokalu i pomieszczenia tymczasowego nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu,

6) Zmiany stawek czynszu w poprzednich latach kształtowały się następująco :

Lata	Stawka bazowa	czynsz min. zł/m ²	czynsz max. zł/m ²	wzrost w stosunku do roku poprzed.%
2015	4,54	2,27	6,40	5
2016	4,77	2,38	6,72	5
2017	5,01	2,50	7,06	5
2018	b/z	b/z	b/z	-
2019	5,50	4,55	7,55	10
2020	b/z	b/z	b/z	-
2021	5,69	4,60	8,02	3,4

23. Warunki obniżania czynszu

- 1) Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu, naliczonego według obowiązującej stawki w stosunku do najemców, przy spełnieniu łącznie następujących warunków:

- a) średni miesięczny dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy lokalu, w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym i 70 % w gospodarstwie jednoosobowym,
 - b) wysokość czynszu najmu lokalu jest na poziomie lub przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.
- 2) Wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, o którym mowa w art. 2 ust.1 pkt 12 ustawy.
 - 3) Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
 - 4) Jeśli najemca złoży deklarację niezgodną z prawdą, obowiązany będzie zwrócić 200% nienależnie otrzymanej obniżki czynszu.
 - 5) Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy.
 - 6) Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

a) gospodarstwo domowe* dwu i więcej osobowe

Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
50% - 31% najniższej emerytury**	5%
30 % - 20% najniższej emerytury	10%
poniżej 20 % najniższej emerytury	15%

b) gospodarstwo domowe jednoosobowe

Wysokość dochodu	Wysokość obniżki
70 % - 51 % najniższej emerytury	5%
50% - 30% najniższej emerytury	10%
poniżej 30 % najniższej emerytury	15%

*gospodarstwo domowe - gospodarstwo domowe w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych

**najniższa emerytura – kwota ogłoszona przez Prezesa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych

- 7) Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.
- 8) Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, jeśli:
 - a) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
 - b) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
 - c) podnajmują lub użyczają osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
 - d) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu,
 - e) zajmują lokal socjalny lub tymczasowe pomieszczenie.
 - f) nie złożą w wyznaczonym przez wynajmującego terminie deklaracji lub zaświadczenia, koniecznego do weryfikacji wniosku o udzielenie obniżki.
- 9) Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeśli najemca w czasie jej obowiązywania zalega z bieżącymi opłatami za używanie lokalu dłużej niż 2 miesiące.

24. Odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

25. Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego są obowiązane, do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy.

ROZDZIAŁ VII

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.

26. Od dnia 1 stycznia 2008 r. zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Sztumie.
27. Pierwotna umowa GL/I/200/2007 z dnia 31.12.2007 r. w trakcie jej obowiązywania ulegała zmianom, w celu wypracowania jak najlepszych rozwiązań dla zapewnienia racjonalnego gospodarowania zasobem.
28. Od dnia 1 sierpnia 2018 r. obowiązuje umowa PM.VIII.08.2018 r., regulująca obowiązki oraz uprawnienia Zarządcy w zakresie gospodarki mieszkaniowej.
29. Czynności zarządzania zasobem mieszkaniowym obejmują w szczególności:
 - 1) Prowadzenie ewidencji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
 - 2) Zawieranie, zmiana i rozwiązywanie umów najmu lokali,
 - 3) Naliczanie, rozliczanie i windykacja należności związanych z utrzymaniem lokali zasobu,
 - 4) Prowadzenie ewidencji księgowo-finansowej wpływów i wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową,
 - 5) Prowadzenie imiennych kartotek finansowych najemców,
 - 6) Realizowanie zmian wysokości czynszu,
 - 7) Rozpatrywanie spraw z wniosków lokatorów o rozłożenie zaległych należności z tytułu opłat za mieszkanie na raty, zgodnie z uregulowaniami odrębnej uchwały,
 - 8) Rozpatrywanie wniosków najemców i wydawanie opinii w zakresie możliwości przebudowy, modernizacji lokali mieszkalnych oraz adaptacji pomieszczeń na cele mieszkalne,
 - 9) Zawieranie umów na dostawę mediów do budynków zasobu,
 - 10) Realizacja przeglądów technicznych zasobu,
 - 11) Prowadzenie dokumentacji technicznej i ksiąg obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 - 12) Ubezpieczenie zasobu,
 - 13) Realizacja remontów i modernizacji zasobu,
30. W kolejnych latach obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania.
31. Tymczasowe pomieszczenia z mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza Burmistrz, w drodze zarządzenia.
32. Zasadniczymi kryteriami zakwalifikowania lokalu, jako pomieszczenia tymczasowego jest jego standard, wyposażenie oraz oferowana przez Gminę powierzchnia mieszkalna w stosunku do liczby osób, które mają w nim zamieszkać.
33. Dopuszcza się możliwość, aby w jednym lokalu mieszkalnym wyodrębnić kilka pomieszczeń tymczasowych.
34. Dopuszcza się możliwość, aby w jednym budynku wielorodzinnym mogły znajdować się lokale przeznaczone do najmu na czas nieoznaczony, lokale oddawane w najem socjalny oraz pomieszczenia tymczasowe.
35. Wyłącznym dysponentem wszystkich lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego gminy jest Burmistrz Miasta i Gminy Sztum.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

36. W latach 2021-2025 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie przede wszystkim z następujących źródeł:
 - 1) wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
 - 2) opłat za bezumowne korzystanie z lokali,
 - 3) środków budżetowych,
 - 4) innych dofinansowań zewnętrznych.

37. W budynkach, w których część lokali mieszkalnych została wykupiona przez najemców, koszty remontów i modernizacji budynku ponoszą współwłaściciele na zasadach przewidzianych w odrębnych przepisach.

ROZDZIAŁ IX

Wysokość kosztów w kolejnych latach z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów i 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.

38. Przewidywana wysokość wydatków w latach 2019-2025:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów, modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	Koszty inwestycyjne	Razem
2021	136 505	813 400	436 000	45 000	1 430 905
2022	143 000	845 000	455 000	50 000	1 443 000
2023	150 000	885 000	475 000	55 000	1 565 000
2024	155 000	930 000	500 000	60 000	1 645 000
2025	160 000	980 000	525 000	65 000	1 730 000

ROZDZIAŁ X

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w szczególności: niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali, planowaną sprzedażą lokali

39. Monitorować stan techniczny budynków i lokali pod kątem remontów.
40. Dążyć do likwidacji ogrzewania węglowego a w jego miejsce podłączać lokale i budynki do sieci miejskiej c.o. lub innego alternatywnego niskoemisyjnego źródła ogrzewania.
41. W przypadku konieczności wykonania niezbędnego remontu w lokalu, dla przeprowadzenia których najemca obowiązany jest opuścić lokal, proponować lokal zamienny na czas trwania remontu.
42. W razie braku porozumienia co do warunków przyjęcia lokalu zamiennego, o którym mowa w pkt.41, dopuszcza się możliwość wypowiedzenia umowy najmu lokalu i rozpoczęcia eksmisyjnego postępowania sądowego, w przypadku nie opuszczenia lokalu w ustalonym terminie.
43. Dążyć do zapewnienia regularnych wpływów z tytułu opłat za mieszkania zasobu w ustawowo dopuszczalny sposób, umożliwiających bieżące utrzymanie oraz modernizację zasobu. W tym celu współpracować z MGOPS w Sztumie w zakresie określenia sposobu udzielenia pomocy dłużnikowi na podstawie diagnozy społecznej środowiska, przeprowadzonej przez pracowników socjalnych (wywiady środowiskowe, plany pomocy).
44. Dążyć do sprzedaży pozostałych lokali w budynkach, w których sprzedaż została już rozpoczęta.
45. Dążyć do wycofywania udziałów Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których sprzedaż lokali wchodzących w skład zasobu została już rozpoczęta.
46. Nie przewiduje się rozpoczynania sprzedaży w budynkach stanowiących własność Gminy obejmujących do czterech lokali, jeżeli nie następuje równoczesna sprzedaż wszystkich lokali w budynku.
47. Dążyć do wyłączenia z eksploatacji budynki i lokale w złym stanie technicznym, których remont jest nieracjonalny z przyczyn ekonomicznych i przeznaczać je do sprzedaży w drodze przetargu lub rozbiórki.
48. Dążyć do likwidacji lokali niesamodzielnych poprzez scalanie mieszkań, a najemcom ich części niesamodzielnych oferować lokale zamienne.

49. Umożliwiać dokonywanie zamian lokali z przyczyn ekonomicznych. Najemcom posiadającym zaległości w opłatach za mieszkanie umożliwiać zamianę lokalu w ramach zasobu gminnego na lokal mniejszy i tańszy w eksploatacji. Najemcom o wyższych dochodach, chętnych do poprawienia warunków mieszkaniowych, umożliwiać zamianę lokalu w ramach zasobu gminnego na lokal o wyższym standardzie.
50. Wobec pojedynczych gminnych lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w myśl przepisu art. 21 ust. 4 i 5 ustawy, w przypadku braku skorzystania przez najemcę z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, dopuszcza się możliwość wypowiedzenia umowy jego najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania najemcy wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.
51. Kształtować odpowiednią politykę przestrzenną w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe oraz popierać racjonalne formy budownictwa mieszkaniowego.

ROZDZIAŁ XI

Postanowienia końcowe

52. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie Gminy Sztum.
53. Program może ulec zmianie, w przypadku zmiany warunków lub potrzeb mających wpływ na jego realizację lub wielkość przyjętych w nim wskaźników.