

Uchwała Nr

**Rady Miejskiej w Sztumie
z dnia**

w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sztum w latach 2019 -2025”

Na podstawie art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2018 poz. 994) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2018 poz. 1234)
Rada Miejska w Sztumie uchwała co następuje:

§ 1.

Uchwała się „Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sztum w latach 2019-2025” 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 2019-2025 obejmuje następujące zagadnienia:

- I. Postanowienia ogólne
- II. Aktualna charakterystyka zasobu mieszkaniowego.
- III. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu w latach 2019 – 2025.
- IV. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji, wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata.
- V. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach
- VI. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.
- VII. Obowiązki wynajmującego i najemcy.
- VIII. Sposób i zasady zarządzania zasobem oraz przewidywane zmiany.
- IX. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach.
- X. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego oraz zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sztum w latach 2019 -2025”

Rozdział I

Postanowienia ogólne

§ 1. Założeniem niniejszego programu jest wyznaczenie kierunków, w jakich ma zmierzać polityka Gminy Sztum w zakresie gospodarowania komunalnymi zasobami mieszkaniowymi. Stopień realizacji wyznaczonych celów będzie natomiast 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. Burmistrzu – należy przez to rozumieć Burmistrza Miasta i Gminy Sztum,
3. Mieszkaniowym zasobie Gminy – należy przez to rozumieć ogół lokali mieszkalnych (w tym komunalnych, socjalnych, pomieszczeń tymczasowych) stanowiących własność Gminy Sztum, mieszczących się w budynkach komunalnych oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Sztum posiada swój udział,
4. Lokalu komunalnym– należy przez to rozumieć lokal mieszkalny oddawany w najem na czas nieoznaczony,
5. Lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć lokal, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oddawany w najem na czas oznaczony,
6. 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
7. Zarządcy – należy przez to rozumieć zarządcę, któremu na zasadzie odrębnej umowy Burmistrz Miasta i Gminy Sztum powierzył zarządzanie zasobem mieszkaniowym Gminy,
8. 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

§ 3. Stan zasobu na dzień 31 grudnia 2018 r.

W skład zasobu mieszkaniowego Gminy Sztum 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.

1. Lokale mieszkalne (komunalne, socjalne, pom tymczasowe) zarządzane przez PWiK

	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m2)	Liczba budynków	
Budynki gminne	234	10 251,69	57	
			miasto	gmina
			33	24
Budynki wspólnot mieszkaniowych	251	11 092,67	84	
			miasto	gmina
			72	12
razem	485	21 344,36	141	

W tym:

1) Lokale socjalne

	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m2)	Liczba budynków	
Budynki gminne	32	964,36	17	
			miasto	gmina
			11	6
Budynki wspólnot mieszkaniowych	1	14,44	1	
			miasto	gmina
			1	0
razem	33	978,80	18	

- a) 23 lokale socjalne mieszczą się w 12 budynkach na terenie miasta
- b) 10 lokali socjalnych mieści się w 6 budynkach poza miastem: Sztumskie Pole, Zajezierze, Biała Góra, Piekło.

2) Pomieszczenia tymczasowe

	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m2)	Liczba budynków	
Budynki gminne	2	29,13	2	
			miasto	gmina
			2	0

2. Budynki stanowiące własność Gminy, nie pozostające w zarządzaniu przez PWiK:

- | | |
|---------------------|-------------------------------------|
| 1) ul. Kwidzyńska 4 | pow. użytkowa 119,28 m ² |
| 2) ul. Chopina 41 A | pow. użytkowa 44,44 m ² |
| 3) ul. Chopina 41B | pow. użytkowa 47,47 m ² |

Rozdział III

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu w poszczególnych latach 2019 – 2025, z podziałem na lokale mieszkalne i lokale socjalne

§ 4. Aktualne wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego:

1. lokale komunalne (450)

- 1) centralne ogrzewanie
 - 11 lokali w 4 budynkach komunalnych (57)
 - 118 lokali w 39 budynkach wspólnot mieszkaniowych (84)
- 2) etażowe ogrzewanie
 - 89 lokali w 37 budynkach komunalnych
 - 67 lokali w 38 budynkach wspólnot mieszkaniowych
- 3) gaz przewodowy
 - 2 lokale w 1 budynku komunalnym
 - 132 lokale w 45 budynkach wspólnot mieszkaniowych
- 4) instalacja elektryczna, wodna i kanalizacyjna
 - wszystkie lokale
- 5) zbiorniki na nieczystości płynne
 - 85 lokali w 18 komunalnych (w tym jeden w Sztumie)
 - 1 lokal w 1 budynku wspólnoty mieszkaniowej

2. lokale socjalne (33)

- 1) 2 lokale wyposażone są w ogrzewanie etażowe węglowe
- 2) 31 lokali posiada piece kaflowe
- 3) każdy lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną

3. pomieszczenia tymczasowe (2)

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

4. W skład mieszkaniowego zasobu gminy wchodzi 485 lokali mieszkalnych, w tym 450 lokali komunalnych, 33 lokale socjalne i 2 pomieszczenia tymczasowe oraz 3 budynki mieszkalne jednorodzinne.

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 Rady Miejskiej. Jednocześnie będzie umożliwiać najemcom lokali komunalnych nabywanie ich w ramach pierwszeństwa, na zasadach określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej.

5. 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.
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 lata.

§ 5. Zarządca zasobu mieszkaniowego Gminy w terminie do 30 sierpnia każdego roku przygotowuje projekt planu remontów i inwestycji w zasobie na rok następny.

1. Plan, o którym mowa powyżej, zatwierdza Burmistrz. Plan zawiera wstępne koszty planowanych prac, terminy realizacji zadań oraz ich uzasadnienie.
2. 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 odzyskanych lokali mieszkalnych,
 - 6) Naprawy instalacji wewnętrznych: elektrycznej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania,
 - 7) Przesławienia piecy kaflowych,
 - 8) Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
 - 9) Wymiana podłóg.

- 10) 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,
- 11) Remonty klatek schodowych.

§ 6. 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.

§ 7. Zakłada się, że remonty, naprawy mieszkań będą wykonywane pod warunkiem regulowania na bieżąco przez najemcę czynszu i opłat związanych z utrzymaniem zajmowanego mieszkania.

§ 8. 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 tego tytułu.

§ 9. Opracowanie szczegółowego harmonogramu prac remontowych w poszczególnych latach obowiązywania programu nie jest zasadne ani celowe z uwagi na fakt, że konieczność wykonania niektórych remontów czy prac modernizacyjnych wynika ze zdarzeń losowych lub zgłoszonego, uzasadnionego wniosku mieszkańców. Realizacja prac remontowych w zasobie zależna jest od wysokości zabezpieczonych środków finansowych w budżecie Gminy. Nie jest możliwe precyzyjne zaplanowanie wysokości realnych wpływów z czynszu najmu oraz stanu budżetu gminy na kolejne lata. Dlatego przyjmowanie długoterminowych planów w tym zakresie nie gwarantuje ich realizacji.

1. Planowane do wykonania prace remontowe i modernizacyjne w 2019 r.:

L.p.	Adres nieruchomości	Opis prac	Zaplanowane środki
1	Sienkiewicza 5	Wykonanie projektu+ remont dachu	120 000
2	Konieczpolskiego 15	Ocieplenie budynku z wymianą okien	70 000
3	Polanka 5	Wykonanie projektu + remont dachu	40 000
4	Mickiewicza 54	Wykonanie projektu + ocieplenie elewacji z izolacją ścian piwnic	80 000
5	Jagielly 39	Remont klatki schodowej	5 000
6	Zasób mieszkaniowy	Wymiana stolarki	25 000
7	Zasób mieszkaniowy	Wymian pieców grzewczych	20 000
8	Zasób mieszkaniowy	Remonty lokali, pom gospodarczych, pustostanów, usuwanie awarii, naprawy, roboty kominiarskie, przeglądy	230 000
Razem			590 000

2. Przewidywane do wykonania prace w zakresie remontów, wynikające z przeprowadzonej analizy potrzeb, w kolejnych latach obowiązywania programu. Będą one 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 :

- 1/ Nowowiejskiego 14G
- 2/ Nowowiejskiego 14 I
- 3/ Żeromskiego 14A
- 4/ Żeromskiego 24B
- 5/ Jagielly 39
- 6/ Reja 17
- 7/ Jagielly 55

- 8/ Koniecpolskiego 15
 - 9/ Fiszera 3
 - 10/ Mickiewicza 52A
 - 11/ Sienkiewicza 5
- 2) remonty dachów z wymiana pokrycia dachowego :
- 1/ Nowowiejskiego 14G
 - 2/ Nowowiejskiego 14I
 - 3/ Żeromskiego 14A
 - 4/ Żeromskiego 24B
 - 5/ Jagiełły 39
 - 6/ Sztumska Wieś 40
 - 7/ Koniecpolskiego 15
 - 8/ Piekło 20
- 3) remonty klatek schodowych :
- 1/ Nowowiejskiego 14G
 - 2/ Plebiscytowa 10 i 12
 - 3/ Jagiełły 55
 - 4/ Fiszera 3
 - 5/ Koniecwałd 45
- 4) modernizacja lokali w ramach przygotowania do najmu (Młyńska 1, Koniecwałd 45)
- 5) rozbiórka części budynku przy ul. Osińskiego 6
- 6) doprowadzenie do lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych instalacji gazowej (35 budynków)
- 7) podłączenie lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych do sieci miejskiej c.o. (Sienkiewicza 13, Kasprowicza 1, Chełmińska 2, Nowowiejskiego 14N)
- 8) remont lokalu użytkowego, w celu uzyskania dwóch lokali mieszkalnych (Postolin 14)

Rozdział V

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

§ 10. Do sprzedaży lokali komunalnych stosuje się zasady określone odrębną uchwałą.

1. Pierwszeństwo w nabywaniu lokali, w przypadku przeznaczenia ich do sprzedaży, przysługuje najemcom lokali, najmowanych na czas nieoznaczony
2. Głównym czynnikiem mającym wpływ na ilość sprzedaży mieszkań w kolejnych latach będzie sytuacja ekonomiczna najemców.
3. Sprzedaż lokali odbywa się na podstawie składanych przez najemców wniosków i ustalenia czy nieruchomość została wytypowana do sprzedaży.
4. Racjonalne jest, aby w pierwszej kolejności sprzedawać lokale, mieszczące się w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy, w których sprzedaż został już rozpoczęta.
5. Przedstawienie sprzedaży lokali komunalnych w okresie obowiązywania programu uchwalonego na lata 2013-2018:

rok	Planowana sprzedaż	Faktyczna sprzedaż
2013	10	14
2014	15	10
2015	10	26
2016	8	16
2017	8	7
2018	8	15

Rozdział VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 11. Zgodnie z art. 2 ust.1 pkt 8a ustawy czynsz obejmuje w szczególności następujące koszty:

1. koszty utrzymania właściwego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzanych remontów,
2. zarządzania nieruchomością,
3. utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania
4. ubezpieczenia nieruchomości,
5. inne, o ile wynikają z umowy.

§ 12. Stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy Sztum ustalane są w oparciu o stawkę bazową 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.

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.

§ 13. Aktualnie stawka bazowa czynszu, obowiązująca od 1 sierpnia 2017 r., wynosi 5,01zł/m². 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.

§ 14. czynniki podwyższające stawkę bazową:

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

§ 15. czynniki obniżające stawkę bazową:

brak wc w budynku	14%
wc wspólne lub poza mieszkaniem	7%
brak inst. wodociągowej	7%
brak inst. kanalizacyjnej	7%
ślepa kuchnia, suterena	5%
barak	14%
budynek do rozbiórki	15%
budynek poza miastem	5%

centralne ogrzewanie -

ogrzewanie energią ciepłą dostarczaną do lokalu z kotłowni miejskiej lub lokalnej (osiedlowej lub domowej),

gaz przewodowy -

istniejąca instalacja gazu przewodowego w budynku, umożliwiająca podłączenie 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/,

w.c. -

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

urządzenia wodociągowe – 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,

lokal do rozbiórki -

lokal, mieszczący się w budynku, który ze względu na stan techniczny lub z innych powodów został przeznaczony do rozbiórki,

lokal położony na terenie wsi -

lokal 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.

1. łącznie niższa stawka czynszu nie może przekroczyć 50 % stawki bazowej,
2. stawka czynszu najmu lokalu socjalnego wynosi 50% najniższej obowiązującej stawki czynszu; do ustalenia czynszu najmu lokalu socjalnego nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu,
3. stawka czynszu najmu pomieszczenia tymczasowego odpowiada wysokości stawki czynszu najmu lokalu socjalnego,

§ 16. 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.%
2008	3,18	1,59	4,48	-
2009	3,34	1,67	4,71	5
2010	3,34	1,67	4,71	-
2011	3,67	1,84	5,17	9,9
2012	4,00	2,00	5,64	9
2013	4,32	2,16	6,09	8
2014	4,32	2,16	6,09	-
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	5,01	2,50	7,06	-

§ 17. Warunki obniżania czynszu

1. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu, naliczonego według obowiązującej stawki w stosunku do najemców, przy spełnieniu łącznie następujących warunków:
 - 1) 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,
 - 2) 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.

gospodarstwo wieloosobowe

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

gospodarstwo 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:
- 1) w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
 - 2) są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
 - 3) podnajmują lub użyczają osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
 - 4) otrzymały wypowiedzenie umowy najmu,
 - 5) zajmują lokal socjalny lub tymczasowe pomieszczenie.
 - 6) 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.

§ 18. Odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego

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

§ 19. Pakiet obowiązujących systemowych rozwiązań skierowanych do najemców mających trudności w utrzymaniu zajmowanych lokali.

1. Możliwość ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego
Dodatek mieszkaniowy - to świadczenie pieniężne wypłacane przez gminę ze środków własnych osobom o niskich dochodach, które posiadają tytuł prawny do lokalu. Dodatek ten ma umożliwić opłacenie czynszu oraz innych wydatków mieszkaniowych.
2. Możliwość zamiany lokalu mieszkalnego na lokal socjalny, w zamian za umorzenie zadłużenia za dotychczas zajmowany lokal mieszkalny, pod warunkiem spełnienia kryterium dochodowego uprawniającego do zamieszkania w takim lokalu. Z takiej możliwości mogą skorzystać najemcy lokali mieszkalnych. Chęć zamiany można zgłaszać do Urzędu Miasta i Gminy w Sztumie bądź do Zarządcy zasobu mieszkaniowego gminy.
3. Możliwość zamiany lokali mieszkalnych pomiędzy najemcami (na wnioski stron).
Z tej opcji mogą skorzystać jedynie najemcy lokali mieszkalnych, tzn. osoby posiadające tytuł prawny do lokalu. Najemcy przewidujący trudności w utrzymaniu zajmowanego mieszkania, zainteresowani dokonaniem wzajemnej zamiany mieszkań mogą zgłosić to do Urzędu Miasta i Gminy w Sztumie. Burmistrz wyda zgodę na zamianę w przypadku spełnienia kryteriów określonych w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy - przede wszystkim

brak zaległości w opłatach za mieszkanie, posiadanie tytułu prawnego do lokalu, odpowiednia powierzchnia mieszkalna.

4. W przypadku powstania zadłużenia możliwość złożenia wniosku o rozłożenie go na raty. Decyzja o udzieleniu ulgi w spłacie należności w formie rozłożenia jej na raty, podejmowana jest przy uwzględnieniu zasad określonych odrębną uchwałą Rady Miejskiej. Od należności rozłożonej na raty nie nalicza się odsetek za zwłokę, co zapobiega dalszemu wzrostowi zadłużenia, pod warunkiem regularnego uiszczania rat, określonych w zawartym pomiędzy dłużnikiem i wynajmującym porozumieniu oraz opłacanie bieżących opłat za mieszkanie.
5. W sytuacjach wyjątkowych, zasługujących na szczególne uwzględnienie istnieje możliwość ubiegania się o umorzenie zadłużenia czynszowego. Burmistrz decyzję o umorzeniu należności wynikającej z zadłużenia w opłatach za mieszkanie może podjąć w przypadku, gdy odroczenie terminu płatności należności bądź rozłożenie jej na raty nie zapewnia jej spłaty. Zasady reguluje odrębna uchwała Rady Miejskiej. Umorzenie może nastąpić po dokładnym wyjaśnieniu stanu faktycznego i stwierdzeniu istnienia okoliczności uzasadniających udzielenie takiej ulgi. Każda sprawa wymaga indywidualnego rozpatrzenia.

Rozdział VII

Obowiązki wynajmującego i najemcy w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego zasobu

§ 20. Najemca lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz osoby wspólnie z nim zamieszkujące są obowiązani utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których są uprawnieni, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, przestrzegać porządku domowego a także dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku, przeznaczone do wspólnego użytku. m.in.: klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

1. Najemca obowiązany jest do pokrycia kosztów niżej wymienionych prac:
 - 1) naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, płytek ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych oraz wymiany wykładzin podłogowych,
 - 2) naprawa i konserwacja okien i drzwi, w tym obustronne malowanie okien oraz malowanie drzwi wejściowych od strony wewnętrznej,
 - 3) naprawa i konserwacja wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - 4) naprawa i konserwacja pieców węglowych, akumulacyjnych i c.o. trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, umywalek i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz z innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - 5) naprawa i konserwacja osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany instalacji,
 - 6) naprawa i konserwacja etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
 - 7) naprawa i konserwacja przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 8) konserwacja balkonów oraz pomieszczeń gospodarczych przynależnych do lokali, włącznie z naprawami i wymianą stolarki okiennej i drzwiowej w tych pomieszczeniach,
 - 9) usunięcie skutków szkód i zniszczeń lokalu i budynku, spowodowanych przez najemcę i członków jego gospodarstwa domowego oraz odwiedzające go osoby.

§ 21. Wynajmujący obowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła,

energii elektrycznej, dźwigów osobowych, oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku, określone odrębnymi przepisami.

1. Wynajmującego obciążają następujące koszty:

- 1) utrzymania w należyтым stanie budynku oraz instalacji, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców,
- 2) naprawy instalacji i wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym najemcy,
- 3) wymiany (przestawienia) pieców grzewczych, podłóg, posadzek oraz tynków, jeśli przyczyny uzasadniające wymianę nie powstały z winy najemcy,
- 4) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej.

§ 22. Najemcy dokonujący wzajemnej zamiany mieszkań zobowiązani są do wykonania wszelkich prac remontowych czy naprawczych, mających na celu poprawę warunków mieszkaniowych we własnym zakresie, bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów.

Rozdział VIII

Sposób i zasady zarządzania zasobem oraz przewidywane zmiany

§ 23. Z dniem 1 stycznia 2008 r. zarządzanie zasobem mieszkaniowym, Gmina powierzyła Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Sztumie.

1. 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.
2. Z dniem 1 sierpnia 2018 r. weszła w życie umowa PM.VIII.08.2018 r. modyfikująca dotychczas obowiązujące uprawnienia i obowiązki Zarządcy, którym w dalszym ciągu jest PWiK Sp. z o.o. w Sztumie.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym obejmuje w szczególności następujące czynności:
 - 1) Zawieranie, zmiana i rozwiązywanie umów najmu lokali,
 - 2) Naliczanie, rozliczanie i windykacja należności związanych z utrzymaniem lokali zasobu,
 - 3) Prowadzenie ewidencji księgowo-finansowej wpływów i wydatków,
 - 4) Prowadzenie imiennych kartotek finansowych najemców,
 - 5) Realizowanie zmian wysokości czynszu,
 - 6) Rozpatrywanie spraw z wniosku o rozłożenie należności na raty,
 - 7) Zawieranie umów na dostawę mediów do budynków zasobu,
 - 8) Realizacja przeglądów technicznych zasobu,
 - 9) Ubezpieczenie zasobu,
 - 10) Realizacja remontów i modernizacji zasobu,
4. W kolejnych latach obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania.

§ 24. Lokale socjalne oraz tymczasowe pomieszczenia z mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza Burmistrz, w drodze zarządzenia.

1. Dopuszcza się możliwość, aby w jednym budynku wielorodzinnym mogły znajdować się lokale socjalne, pomieszczenia tymczasowe oraz lokale przeznaczone do najmu na czas nieoznaczony.
2. Zasadniczymi kryteriami zakwalifikowania lokalu jako socjalnego jest jego standard, wyposażenie oraz oferowana przez Gminę powierzchnia pokoi w stosunku do liczby osób, które mają w nim zamieszkać.
3. Zasadniczymi kryteriami zakwalifikowania pomieszczenia jako pomieszczenia tymczasowego jest jego standard, wyposażenie oraz oferowana przez Gminę powierzchnia mieszkalna w stosunku do liczby osób, które mają w nim zamieszkać.
4. Dopuszcza się możliwość, aby w jednym lokalu mieszkalnym wyodrębnić kilka pomieszczeń tymczasowych.

5. O nadaniu lokalowi statusu lokalu socjalnego oraz cofnięciu lokalowi statusu lokalu socjalnego decyduje Burmistrz.

Rozdział IX

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 25. W kolejnych latach obowiązywania programu finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie przede wszystkim z wpływów z czynszów za lokale mieszkalne oraz środków budżetowych. W budynkach, w których część lokali mieszkalnych została wykupiona przez najemców, koszty remontów i modernizacji budynku ponoszą współwłaściciele na zasadach przewidzianych w przepisach o współwłasności.

1. Przewidywana wysokość wydatków w latach 2019-2025:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty inwestycji remontów, modernizacji i bieżących napraw	Koszty zarządzania lokalami gminnymi	Koszty zaliczek lokali gminnych we wspólnotach	RAZEM
2019	84 000	590 000	205 000	420 000	1 299 000
2020	87 000	595 000	206 000	425 000	1 313 000
2021	89 000	600 000	207 000	430 000	1 326 000
2022	92 000	605 000	208 000	435 000	1 340 000
2023	95 000	610 000	210 000	440 000	1 355 000
2024	97 000	615 000	212 000	445 000	1 369 000
2025	100 000	620 000	215 000	450 000	1 385 000

Rozdział X

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania zasobu mieszkaniowego Gminy oraz zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców

§ 26. Działania ukierunkowane na racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem gminy:

1. Należy umożliwiać dokonywanie zamian lokali z przyczyn ekonomicznych.
 - 1) najemcom posiadającym zaległości w opłatach czynszu i opłat za media należy umożliwiać zamiany lokali w ramach zasobu Gminy na mniejsze i tańsze w eksploatacji,
 - 2) najemcom o wyższych dochodach, chętnych do poprawienia warunków mieszkaniowych, należy umożliwiać zamiany lokali w ramach zasobu Gminy na lokale o wyższym standardzie.
2. Należy dążyć do zwiększania wpływów z czynszu najmu lokali w ustawowo dopuszczalny sposób, umożliwiających bieżące utrzymanie oraz modernizację zasobu.
3. Należy kształtować odpowiednią politykę przestrzenną w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe oraz popierać racjonalne formy budownictwa mieszkaniowego.
4. Należy dążyć do sprzedaży pozostałych lokali w budynkach, w których sprzedaż została już rozpoczęta.

Rozdział XI

Postanowienia końcowe

§ 27. Zadania objęte programem będą realizowane w miarę możliwości finansowych określonych w budżecie Gminy Sztum.

§ 28. Program może ulec zmianie, w przypadku zmiany warunków lub potrzeb mających wpływ na jego realizację lub wielkość przyjętych w nim wskaźników.