

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W
SZTUMIE**

z dnia 26 listopada 2025 r.

**w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Sztum w latach 2026 -2030”**

Na podstawie art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz.U. 2025 r. poz. 1153) 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. 2023 r. poz. 725) uchwala się, co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Wieloletni Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sztum w latach 2026- 2030” 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

Waldemar Fierek

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Sztum w latach 2026 -2030”

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) Burmistrzu – 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 26 listopada 2025 r.

1. 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 (m ²)	Liczba budynków	
Budynki gminne	226	9 859,56	54	
			miasto	teren poza miastem
			32	22
Wspólnoty mieszkaniowe	195	8 530,91	78	
			miasto	teren poza miastem
			66	12
Razem	424	18 549,87	132	

- a. wykaz gminnych budynków i mieszczących się w nich lokali mieszkalnych - stan 226 lokale

L.P	BUDYNKI GMINNE	LICZBA LOKALI
	Miasto	125
1	Budynek mieszkalny ul. Chełmińska 13	5
2	Budynek mieszkalny ul. Fiszera 1	7
3	Budynek mieszkalny ul. Fiszera 3	3
4	Budynek mieszkalny ul. Jagiełły 26	2
5	Budynek mieszkalny ul. Jagiełły 39	4
6	Budynek mieszkalny ul. Jagiełły 55	6
7	Budynek mieszkalny ul. Kochanowskiego 3	5
8	Budynek mieszkalny ul. Kochanowskiego 6	2
9	Budynek mieszkalny ul. Kochanowskiego 8	4
10	Budynek mieszkalny ul. Kochanowskiego 19	2
11	Budynek mieszkalny ul. Koniecpolskiego 15	12
12	Budynek mieszkalny ul. Mickiewicza 32	5
13	Budynek mieszkalno – użytkowy ul. Mickiewicza 42A	3
14	Budynek mieszkalny ul. Mickiewicza 52A	1
15	Budynek mieszkalny ul. Mickiewicza 54	5
16	Budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 14 I	5
17	Budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 14N/I	2
18	Budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 14 R/II	2
19	Budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 14 G	4
20	Budynek mieszkalny ul. Osieńskiego 20	6
21	Budynek mieszkalny ul. Plebiscytowa 9A	1
22	Budynek mieszkalny ul. Plebiscytowa 9	3
23	Budynek mieszkalny ul. Plebiscytowa 10	4
24	Budynek mieszkalny ul. Plebiscytowa 12	3
25	Budynek mieszkalny ul. Polna 2	3
26	Budynek użytkowo-mieszkalny ul. Reja 17	2
27	Budynek mieszkalny ul. Sienkiewicza 3	4
28	Budynek mieszkalny ul. Sienkiewicza 5	11
29	Budynek mieszkalny ul. Słowackiego 2	5
30	Budynek mieszkalny ul. Zw. Jaszczurczego 4	2
31	Budynek mieszkalny Chopina 11A	1
32	Budynek mieszkalny Chopina 11B	1

	Teren poza miastem	101
1	Budynek mieszkalny ul. Polanka 5	2
2	Budynek mieszkalny ul. Żeromskiego 6A	10
3	Budynek mieszkalny ul. Żeromskiego 14 A	1
4	Budynek mieszkalny ul. Żeromskiego 24B	3
5	Budynek mieszkalny Biała Góra 36	5
6	Budynek mieszkalny Gościszewo 110	1

7	Budynek mieszkalny Koślinka 21	4
8	Budynek mieszkalny Koniecwałd 45	6
9	Budynek mieszkalny Parowy 14	1
10	Budynek mieszkalny Piekło 7	8
11	Budynek mieszkalny Piekło 9	5
12	Budynek mieszkalny Piekło 14	9
13	Budynek mieszkalny Piekło 18	10
14	Budynek mieszkalny Piekło 19	3
15	Budynek mieszkalny Piekło 20	5
16	Budynek mieszkalny Piekło 21	5
17	Budynek mieszkalny Pietrzwałd 24	3
18	Budynek mieszkalny Postolin 2	1
19	Budynek mieszkalny Postolin 14	8
20	Budynek mieszkalny Postolin 85	4
21	Budynek mieszkalny Sztumska Wieś 40	4
22	Budynek mieszkalny Zajezerze 35	3

b. gminne lokale mieszkalne we wspólnotach mieszkaniowych – stan 195

L.P	LOKALE KOMUNALNE W BUDYNKACH WSPÓLNOT	ilość lokali
	Razem	195
1	budynek mieszkalny ul Baczyńskiego 4	1
2	budynek mieszkalny ul Baczyńskiego 6	1
3	budynek mieszkalny ul Baczyńskiego 12	1
4	budynek mieszkalny ul. Chełmińska 2B	2
5	budynek mieszkalny ul. Czarnieckiego 1	7
6	budynek mieszkalny ul. Czarnieckiego 2	3
7	budynek mieszkalny ul. Czarnieckiego 9	1
8	budynek mieszkalny ul. Galla Anonima 2	2
9	budynek mieszkalny ul. Galla Anonima 3	1
10	budynek mieszkalny ul. Galla Anonima 4, 6 i Zw. Jaszcz 2	5
11	budynek mieszkalny ul. Galla Anonima 7	2
12	budynek mieszkalny ul. Galla Anonima 8	4
13	budynek mieszkalny ul. Jagiełły 6	3
14	budynek mieszkalny ul. Jagiełły 9	2
15	budynek mieszkalny ul. Jagiełły 51	3
16	budynek mieszkalny ul. Kopernika 1A	1
17	budynek mieszkalny ul. Kopernika 1B	7
18	budynek mieszkalny ul. Kopernika 1C	5
19	budynek mieszkalny ul. Kasprowicza 1	5
20	budynek mieszkalny ul. Morawskiego 6	5
21	budynek mieszkalny ul. Morawskiego 6A	2
22	budynek mieszkalny ul. Morawskiego 8	3
23	budynek mieszkalny ul. Morawskiego 10	3
24	budynek mieszkalny ul. Morawskiego 12	2

25	budynek mieszkalny ul. Mickiewicza 2/10	5
26	budynek mieszkalny ul. Mickiewicza 22	2
27	budynek mieszkalny ul. Mickiewicza 25	4
28	budynek mieszkalny ul. Mickiewicza 33	2
29	budynek mieszkalny ul. Mickiewicza 52	4
30	budynek mieszkalny ul. Młyńska 1	1
31	budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 5	4
32	budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 7	2
33	budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 9	2
34	budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 11	3
35	budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 14E	2
36	budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 14F	1
37	budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 14H	1
38	budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 14K	1
39	budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 14N	1
40	budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 14O	1
41	budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 18	3
42	budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 18A	2
43	budynek mieszkalny ul. Nowowiejskiego 20	1
44	budynek mieszkalny ul. Osińskiego 3	1
45	budynek mieszkalny ul. Osińskiego 6	3
46	budynek mieszkalny ul. Osińskiego 14	1
47	budynek mieszkalny Os. N/Jeziorom 7	5
48	budynek mieszkalny Os. N/Jeziorom 10	1
49	budynek mieszkalny ul. Plac Wolności 19	3
50	budynek mieszkalny ul. Plac Wolności 22A, 22B, 22C	5
51	budynek mieszkalny ul. Plac Wolności 23	1
52	budynek mieszkalny ul. Reja 1	1
53	budynek mieszkalny ul. Reja 6	1
54	budynek mieszkalny ul. Reja 6A	1
55	budynek mieszkalny ul. Reja 19	3
56	budynek mieszkalny ul. Reja 31	1
57	budynek mieszkalny ul. Reja 31A	1
58	budynek mieszkalny ul. Reja 31B	1
59	budynek mieszkalny ul. Reja 31C	1
60	budynek mieszkalny ul. Reja 31D	3
61	budynek mieszkalny ul. Sienkiewicza 4	1
62	budynek mieszkalny ul. Sienkiewicza 13	7
63	budynek mieszkalny ul. Sienkiewicza 16	3
64	budynek mieszkalny ul. Sienkiewicza 36A,B,36C, 36E, 36F	8
65	budynek mieszkalny ul. Sienkiewicza 38A 38D, 38E	4
66	budynek mieszkalny ul. Sierakowskich 4	1
67	budynek mieszkalny Sztum - Pole Polanka 3	3
68	budynek mieszkalny Żeromskiego 24A	1
69	budynek mieszkalny Nowa Wieś 67	1

70	budynek mieszkalny Górki 2	4
71	budynek mieszkalny Górki 3	4
72	budynek mieszkalny Górki 4	1
73	budynek mieszkalny Górki 5	2
74	budynek mieszkalny Górki 6	3
75	Budynek mieszkalny Okrężna 1A	1
76	Budynek mieszkalny Sadowa 13	2
77	Budynek mieszkalny Akacjowa 4	2
78	Budynek mieszkalny Zajezerze 17	1

2. 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	4	75,06	4	
			miasto	teren poza miastem
			2	2
Lokale na zasadach najmu socjalnego	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m2)	Liczba budynków	
Budynki gminne	13	413,81	10	
			miasto	teren poza miastem
			7	3

Rozdział III

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

- 1 Aktualne wyposażenie techniczne zasobu mieszkaniowego:

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

- b. pomieszczenie tymczasowe
pomieszczenie wyposażone jest w ogrzewanie piecowe, instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną, wc poza pomieszczeniem
- 3. 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.
- 4. Z uwagi na niedostateczną ilość lokali mieszkalnych stanowiący mieszkaniowy zasób gminy, Gmina poprzez budowę nowego budynku komunalnego położonego na działce nr 325/1 obr. II miasta Sztum zwiększy ich liczbę.
- 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.
- 6. 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.

- 1 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.
- 2 Plan, o którym mowa powyżej, zatwierdza Burmistrz.
- 3 Roczny plan remontów powinien być sporządzany w oparciu o następujące priorytety:
 - a. Wymiana pokryć dachowych,
 - b. Izolacje murów,
 - c. Przemurowania kominów,
 - d. Remonty elewacji, wykonanie docieplenia,
 - e. Remonty wolnych lokali mieszkalnych, w ramach przygotowania ich do zasiedlenia.
 - f. Naprawy instalacji wewnętrznych: elektrycznej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania,
 - g. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
 - h. Wymiana podłóg.
 - i. 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,
 - j. Remonty klatek schodowych.
 - k. 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.
- 4 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.
- 5 Zakłada się, że remonty, naprawy mieszkań będą wykonywane pod warunkiem regulowania na bieżąco przez najemcę czynszu i opłat związanych z utrzymaniem zajmowanego mieszkania.
- 6 By zminimalizować okres przekazywania odzyskanych lokali nowym najemcą jak również ograniczenie środków finansowych przeznaczonych na remonty pustostanów, część odzyskanych wolnych lokali planuje się przeznaczać do remontu na koszt własny przyszłego najemcy.

- 7 Dopuszcza się możliwość wykonania 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. Remonty wynikające z przeglądów budynków zgodnie z zasadami prawa budowlanego będą prowadzone w miarę zaistniałych potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy.
- 8 Planowane do wykonania prace remontowe i modernizacyjne w 2026 r. obejmuje m.in.:

L.p.	Adres	Opis robot	Wartość zł planowana
1	Zasób mieszkaniowy	Wykonanie zaleceń z przeglądów budynków	100 000
2	Zasób mieszkaniowy	Wymiana stolarki w lokalach komunalnych	35 000
3	Zasób mieszkaniowy	Zmiana ogrzewania z pieców kaflowych na elektryczne , gazowe	100 000
4	Zasób mieszkaniowy	Remonty, konserwacje, naprawy bieżące lokali, budynków mieszkalnych i gospodarczych, usuwanie awarii,	1000

9. 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:
- remonty elewacji i ocieplenia
 - remonty dachów z wymianą pokrycia dachowego
 - remonty klatek schodowych
 - modernizacja lokali w ramach przygotowania do najmu
 - rozbiórka lokalu gminnego, stanowiącego część budynku przy ul. Osińskiego 6, rozbiórka budynku przy ul. Kochanowskiego 6.
 - doprowadzenie do lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych instalacji gazowej
 - podłączenie lokali gminnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych do sieci miejskiej c.o.

10. Plany remontowe w kolejnych latach:

L.p.	Rodzaj prac remontowych	2026	2027	2028	2029	2030
1	Remonty dachów	2	2	2	3	3
2	Wymiana okien i drzwi	50	50	55	55	60
3	Remont elewacji	2	2	2	2	2
4	Remont lokalu po uwolnieniu	5	6	8	10	12
5	Wymiana pieców	10	12	15	15	17

ROZDZIAŁ V

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

Sprzedaż lokali stanowiących własność gminy Sztum odbywa się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024, poz. 1145 ze zm.) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.). Szczegółowe zasady sprzedaży określone są w Uchwale Rady Miejskiej w Sztumie Nr XXXIV/254/2009 z dnia 20 marca 2009 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami dotyczących nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawienia lub wynajmowania na okres oznaczony dłuższy niż 3 lata albo na czas nieokreślony (t.j. Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego z dnia 28 marca 2024 roku, poz. 1645). 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.

1. Sprzedaż lokali odbywa się na podstawie składanych przez najemców wniosków i po ustaleniu, że nieruchomości została wytypowana do sprzedaży. Każdy wniosek analizowany jest indywidualnie.
2. 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.
3. Wyrażenie przez najemcę woli nabycia najmowanego lokalu nie powoduje roszczenia o sprzedaż tego lokalu.
4. W celu realizacji procesu wycofywania udziałów gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, racjonalne jest aby w pierwszej kolejności sprzedawać lokale w budynkach, w których sprzedaż został już rozpoczęta.
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, objęcie innego lokalu w budynku najmem socjalnym, niespełnienie przesłanek o samodzielności lokali, wady prawne oraz inne przyczyny. Nieracjonalnym jest także rozpoczynanie sprzedaży w budynkach stanowiących własność Gminy Sztum obejmujących do czterech lokali, jeżeli nie następuje równoczesna sprzedaż wszystkich lokali w budynku.
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 2026-2030.

Rok	Planowana sprzedaż lokali w trybie bezprzetargowym	Planowana sprzedaż lokali w trybie przetargowym
2026	1	2
2027	1	2
2028	4	3
2029	4	3
2030	4	3

ROZDZIAŁ VI

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

1. 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:
 - a. położenie budynku,
 - b. położenie lokalu w budynku,
 - c. wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu.
2. 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.
3. Aktualnie stawka bazowa czynszu, obowiązująca od 1 listopada 2024r., wynosi 7,45 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.

- a. Czynniki podwyższające stawkę bazową:

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

- b. 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 ciepłą 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/;

*zwwyżki 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 umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spłuczki, 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, przeznaczanego na kuchnię.

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

- c. Łącznie zniżka stawki czynszu nie może przekroczyć 20 % stawki bazowej,
- d. Stawka czynszu najmu socjalnego lokalu i pomieszczenia tymczasowego odpowiada połowie stawki najniższego czynszu obowiązującego w zasobie gminy,
- e. Do ustalenia stawki czynszu najmu socjalnego lokalu i pomieszczenia tymczasowego nie stosuje się czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu,
- f. 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.%
2022	5,69	4,55	8,02	-
2023	6,69	5,35	9,43	17,6
2024	7,45	5,96	10,50	11,4
2025	b/z	b/z	b/z	-

4. Warunki obniżania czynszu

- a. Przyjmuje się możliwość stosowania obniżek czynszu, naliczonego według obowiązującej stawki w stosunku do najemców, przy spełnieniu łącznie następujących warunków:
 - I. 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,
 - II. wysokość czynszu najmu lokalu jest na poziomie lub przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku.
- b. 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.
- c. Najemca ubiegający się o obniżkę czynszu, obowiązany jest przedstawić deklarację o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego.
- d. Jeśli najemca złoży deklarację niezgodną z prawdą, obowiązany będzie zwrócić 200% nienależnie otrzymanej obniżki czynszu.
- e. Obniżki udziela się na okres 12 miesięcy.
- f. Kwotę obniżki różnicuje się w zależności od wysokości dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

I. 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%

II. 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

g. Za dochód uważa się dochód w rozumieniu przepisów ustawy o dodatkach mieszkaniowych.

h. Obniżki czynszu nie udziela się najemcom, jeśli:

- I. w dniu złożenia wniosku o zastosowanie obniżki posiadają zaległości z tytułu opłacania czynszu w obniżonej wysokości,
- II. są uprawnieni i pobierają dodatek mieszkaniowy,
- III. podnajmują lub użyczają osobom trzecim w całości lub części lokal mieszkalny,
- IV. otrzymały wypowiedzenie umowy najmu,
- V. zajmują lokal socjalny lub tymczasowe pomieszczenie.
- VI. nie złożą w wyznaczonym przez wynajmującego terminie deklaracji lub zaświadczenia, koniecznego do weryfikacji wniosku o udzielenie obniżki.

i. Udzieloną obniżkę przestaje się stosować, jeśli najemca w czasie jej obowiązywania zalega z bieżącymi opłatami za używanie lokalu dłużej niż 2 miesiące.

5. Odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

- a. 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

1. Od dnia 1 stycznia 2008 r. zasobem mieszkaniowym gminy zarządza Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Sztumie.

2. 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.
3. Od dnia 1 sierpnia 2018 r. obowiązuje umowa PM.VIII.08.2018 r. ze zmianami, regulująca obowiązki oraz uprawnienia Zarządcy w zakresie gospodarki mieszkaniowej.
4. Czynności zarządzania zasobem mieszkaniowym obejmują w szczególności:
 - a. Prowadzenie ewidencji lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.
 - b. Zawieranie, zmiana i rozwiązywanie umów najmu lokali,
 - c. Naliczanie, rozliczanie i windykacja należności związanych z utrzymaniem lokali zasobu,
 - d. Prowadzenie ewidencji księgowo-finansowej wpływów i wydatków związanych z gospodarką mieszkaniową,
 - e. Prowadzenie imiennych kartotek finansowych najemców,
 - f. Realizowanie zmian wysokości czynszu,
 - g. Rozpatrywanie spraw z wniosków lokatorów o rozłożenie zaległych należności z tytułu opłat za mieszkanie na raty, zgodnie z uregulowaniami odrębnych uchwał,
 - h. Rozpatrywanie wniosków najemców i wydawanie opinii w zakresie możliwości przebudowy, modernizacji lokali mieszkalnych oraz adaptacji pomieszczeń na cele mieszkalne,
 - i. Zawieranie umów na dostawę mediów do budynków zasobu,
 - j. Realizacja przeglądów technicznych zasobu,
 - k. Prowadzenie dokumentacji technicznej i ksiąg obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 - l. Ubezpieczenie zasobu,
 - m. Realizacja remontów i modernizacji zasobu,
5. W kolejnych latach obowiązywania programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania.
6. Tymczasowe pomieszczenia z mieszkaniowego zasobu gminy wyznacza Burmistrz, w drodze zarządzenia.
7. 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.
8. Dopuszcza się możliwość, aby w jednym lokalu mieszkalnym wyodrębnić kilka pomieszczeń tymczasowych.
9. 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.
10. Wyłącznym dysponentem wszystkich lokali mieszkalnych zasobu mieszkaniowego gminy jest Burmistrz Miasta i Gminy Sztum.

Rozdział VIII

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

1. W latach 2026-2030 finansowanie gospodarki mieszkaniowej odbywać się będzie przede wszystkim z następujących źródeł:
 - a. wpływów z czynszów za lokale mieszkalne,
 - b. odszkodowań za bezumowne korzystanie z lokali,
 - c. środków budżetowych,
 - d. innych dofinansowań zewnętrznych.
2. 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

1. Przewidywana wysokość wydatków w latach 2026-2030:

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji m.in. media, wywóz nieczystości, energia elektryczna	Koszty remontów, modernizacji	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli	Koszty ubezpieczenia zasobu	Razem
2026	1 600 000	1 250 000	600 000	70 000	3 520 000
2027	1 650 000	1 350 000	650 000	75 000	3 725 000
2028	1 700 000	1 450 000	700 000	80 000	3 930 000
2029	1 750 000	1 550 000	750 000	85 000	4 135 000
2030	1 800 000	1 650 000	800 000	90 000	4 340 000

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

1. Monitorować stan techniczny budynków i lokali pod kątem remontów.
2. Dążyć do likwidacji ogrzewania węglowego a w jego miejsce podłączać lokale i budynki do sieci miejskiej c.o. lub innego alternatywnego niskoemisyjnego źródła ogrzewania.
3. W przypadku konieczności wykonania niezbędnego remontu w lokalu, dla przeprowadzenia których najemca obowiązany jest opuścić lokal, proponować lokal zamienny na czas trwania remontu.
4. 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 postpowania sądowego, w przypadku nie opuszczenia lokalu w ustalonym terminie.
5. 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).
6. Dążyć do sprzedaży pozostałych lokali w budynkach, w których sprzedaż została już rozpoczęta.
7. Dążyć do wycofywania udziałów Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których sprzedaż lokali wchodzących w skład zasobu została już rozpoczęta.
8. Nie przewiduje się rozpoczynania sprzedaży w budynkach stanowiących własność Gminy obejmujących do czterech lokali, jeżeli nie następuje równoczesna sprzedaż wszystkich lokali w budynku.
9. 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.

10. Dążyć do likwidacji lokali niesamodzielnych poprzez scalanie mieszkań, a najemcom ich części niesamodzielnych oferować lokale zamienne.
11. 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.
12. 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.
13. Kształtować odpowiednią politykę przestrzenną w zakresie wyznaczania terenów pod budownictwo mieszkaniowe oraz popierać racjonalne formy budownictwa mieszkaniowego.
14. Kontynuować działania zmierzające do zwiększenia skuteczności ścisłagalności opłat czynszowych i powstrzymanie procesu narastania zaległości czynszowych poprzez:
 - i. kierowanie do dłużników monitów i wezwań do dobrowolnej spłaty długu w sprawie spłaty zadłużenia, kierowanie spraw na drogę sądową i egzekucji w sytuacji, gdy działania z zakresu windykacji wstępnej nie przynoszą efektów,
 - ii. udzielanie dłużnikom pomocy, w granicach określonych przepisami prawa, poprzez rozkładanie należności na raty czy umorzenia odsetek przy spłacie głównego zadłużenia,
15. Regulować tytuły prawne po zgonach, wyprowadzeniu się najemców lub po spłacie zaległości czynszowych

ROZDZIAŁ XI

Postanowienia końcowe

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

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.

W związku z powyższym podjęcie uchwały uważam za zasadne.