

**UCHWAŁA NR XXVII/170/2017  
RADY GMINY SADLINKI**

z dnia 25 maja 2017 r.

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy  
Sadlinki na lata 2017-2021**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 446 z póź. zm) oraz art.21 ust. 1 pkt.1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów. Mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2016r.poz. 1610 z póź. zm) Rada Gminy Sadlinki uchwala, co następuje:

**§ 1.**

Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadlinki na lata 2017-2021 stanowiąc załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sadlinki.

**§ 3.**

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

Przewodniczący Rady Gminy  
Sadlinki

**Wojciech Berent**

Załącznik do Uchwały Nr XXVII/170/2017

Rady Gminy Sadlinki

z dnia 25 maja 2017 r.

## **Wieloletni Program Mieszkaniowy Zasobem Gminy Sadlinki na lata 2017-2021**

### **Rozdział 1. WPROWADZENIE**

#### **§ 1.**

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadlinki jest realizacją obowiązku. Który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U z 2014r. poz. 150, z poz. 1322). Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 wymienionej powyżej ustawy , należy do podstawowych zadań własnych gminy. Głównym celem programu jest określenie podstawowych założeń i wytycznych działania Gminy Sadlinki zabezpieczających racjonalne gospodarowanie posiadanym zasobem mieszkaniowym.

### **Rozdział 2. POSTANOWIENIE OGÓLNE**

#### **§ 2.**

Uchwała niniejsza określa Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadlinki na lata 2017-2021.

#### **§ 3.**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **programie**- należy przez to rozumieć Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadlinki na lata 2017-2021, określony w niniejszej uchwale;
  - 2) **mieszkaniowym zasobie gminy**- należy przez to rozumieć lokale mieszkalne i socjalne stanowiące własność Gminy Sadlinki;
  - 3) **ustawie o ochronie praw lokatorów**- należy przez to rozumieć ustawę 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t.Dz.U.z2014r.poz.150,zpóźn.zm.)
2. Program określa podstawowe kierunki działania Gminy Sadlinki w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

### **Rozdział 3. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO W LATACH 2017-2021**

#### **§ 4.**

Zasób mieszkaniowy Gminy Sadlinki składa się z następujących lokali mieszkalnych:

1. Nebrowo Male – 2 lokale mieszkalne
2. Białki - 3 lokale mieszkalne
3. Olszanica – 2 lokale mieszkalne
4. Okrągła Łąka – 2 lokale mieszkalne + 1 lokal socjalny
5. Sadlinki – 4 lokale mieszkalne

6. Nebrowo Wielkie – 1 lokal mieszkalny

7. Bronisławowo – 1 lokal mieszkalny

#### § 5.

W latach 2017-2021 wielkość zasobów może ulegać zmianie w szczególności poprzez : adaptację pomieszczeń użytkowych na lokale mieszkalne , nabycie lokalu, zbycie lokalu , zmian e przeznaczenia lokalu mieszkalnego na cele niezbędne do realizacji zadań Gminy Sadlinki.

#### § 6.

Stan techniczny wymienionych § 4 lokali mieszkalnych jest średni. Wiele z budynków mieszkalnych wymaga remontu i modernizacji, które będą przeprowadzane w ramach posiadanych środków . Stan techniczny lokali będzie w kolejnych latach ulegał polepszeniu.

### **Rozdział 4.**

#### **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI**

#### § 7.

1. W latach 2017-2021 prowadzone będą bieżące naprawy oraz remont i modernizacja budynków mieszkalnych celem polepszenia ich stanu technicznego oraz warunków mieszkalnych lokatorów. Decyzje w sprawie remontów oraz modernizacji budynków mieszkalnych będą podejmowane przez Wójta Gminy w granicach środków określonych corocznie w budżecie gminy.
2. Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów budynków mieszkalnych będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych w budynkach zagrażających bezpieczeństwo mieszkańców oraz konstrukcji technicznej budynków , a w dalszej kolejności działań podnoszących standardy zamieszkania (modernizacji budynku).
3. Zakres oraz kolejność remontów i modernizacji ustala Wójt Gminy Sadlinki po zapoznaniu się ze zgłoszeniem od lokatorów oraz od pracownika ds. budownictwa.

### **Rozdział 5.**

#### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

#### § 8.

Ustala się następujące rodzaje czynszów

1. za lokale mieszkalne;
2. za lokale socjalne;

#### § 9.

1. czynsz za lokal mieszkalny i socjalne opłacają Najemcy lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Sadlinki wg stawki naliczonej za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej z uwzględnieniem czynników obniżających wartości użytkową lokalu.
2. Wójt Gminy ustala stawkę bazową -maksymalną za 1m powierzchni użytkowej , która będzie stosowana dla lokali o pełnych standardach wyposażonych w centralne ogrzewanie i instalację wodno-kanalizacyjną.
3. Dla lokali o niższych standardzie czyli o obniżonej wartości użytkowej w stosunku do lokali o pełnych standardach wyposażenie obowiązują obniżone stawki czynszu proporcjonalnie do występujących czynników obniżających stawkę bazowo – maksymalną. Ustala się następujący wykaz czynników obniżających wartość użytkową lokalu w stosunku do lokalu o najwyższym standardzie wyposażenia oraz stopień obniżenia się stawki maksymalnej:
  - 1) dla lokali, które nie posiadają centralnego ogrzewania obniża się stawkę bazową o 10%;
  - 2) dla lokali z instalacją wodna bez łazienki i bez co , obniża się stawkę bazową o 52%;

- 3) dodatkowo stawkę bazową czynszu obniża się o 5% gdy lokale położone są poza miejscowością Sadlinki;
4. Zmiany wysokości czynszu odbywać się będą zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów. Wysokość czynszu dla lokali należących do mieszkaniowego zasobu gminy ustala Wójt Gminy, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym programie oraz ustawą o ochronie praw lokatorów.
5. Stawka czynszu za lokal socjalny będzie wynosił połowę stawki najniższego czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym.
6. Czynsz może być obniżony na wniosek najemcy o 10% w przypadku gdy średni dochód w przeliczeniu na członka gospodarstwa domowego najemcy w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku nie przekracza 90% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 50% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

#### **Rozdział 6.**

### **PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2017-2021**

#### **§ 10.**

1. Lokale mieszkalne tworzące mieszkaniowy zasób Gminy Sadlinki, z wyłączeniem lokali socjalnych oraz lokali oddanych w najem na rzecz nauczycieli z którymi zawarto umowy na okres związany ze stosunkiem pracy, mogą być sprzedawane na wniosek najemcy za zgodą Rady Gminy Sadlinki, z uwzględnieniem przysługującego najemcy pierwszeństwo do wykupu wynajmowanego lokalu.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Sadlinki odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomością (tj. Dz. U. z 2015r. poz. 782, z późn. zm.) oraz według zasad odrębnymi uchwałami Rady Gminy Sadlinki.

#### **Rozdział 8.**

### **ŹRÓDŁO FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W LATACH 2017-2021 ORAZ WYSOKOŚĆ WYDATKÓW**

#### **§ 11.**

1. Do realizacji zamierzeń polegających na poprawie stanu technicznego lokali mieszkaniowych będących w zasobie mieszkaniowym Gminy Sadlinki niezbędne są środki na ten cel.
2. Głównym źródłem finansowania zamierzeń, o których mowa w ust. 1, będą środki stanowiące wpływ z czynszem z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz środki wydzielone na ten cel w budżecie Gminy Sadlinki.
3. Wysokość wydatków na remonty i zadania inwestycyjne związane z zasobem mieszkalnym będą określone co roku w uchwale budżetowej.

#### **Rozdział 9.**

### **OPIS DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

#### **§ 12.**

1. Celem programu jest ogólna poprawa warunków zamieszkiwania lokalnej społeczności. Głównym środkiem do realizacji tego celu są remonty i modernizacje istniejącego zasobu mieszkalnego gminy.
2. Przewiduje się możliwość zamiany lokali. Lokal zamienny musi spełniać wymogi określone w ustawie o ochronie praw lokatorów. Wnioski w tej sprawie rozpatrywał Wójt Gminy. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się wyłączenia z eksploatacji całych budynków, co wiązałoby się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
3. Sprzedaż lokali mieszkalnych z zasobu uzależniona będzie od zainteresowania najemców wykupem mieszkań oraz od zgody Rady Gminy na sprzedaż poszczególnych lokali.
4. Inne działania Gminy, mające na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, będą realizowane poprzez:

- 1) kształtowanie odpowiedniej polityki przestrzennej w zakresie wyznaczanie terenów pod budownictwomieszaniowe;
- 2) popieranie wszelkich form budownictwa mieszkaniowego;

### **§ 13.**

Administracja Gminy Sadlinki wchodząca w zasób lokali gminnych sprawowana jest bezpośrednio przez upoważnionego pracownika Urzędu Gminy w Sadlinkach i w tym zakresie nie przewiduje się zaleceń rozpatrywana polegających na utworzeniu odrębnej jednostki gminnej zajmującej się administracją lokali.

## **Rozdział 10. ZAKOŃCZENIE**

### **§ 14.**

Ustawa o ochronie praw lokatorów ustaliła prawa chroniące lokatorów. W Wieloletnim Programie Mieszkaniowym Zasobem Gminy Sadlinki na lata 2017-2021 prawo lokatorów wynikającego z powyższych ustaw zostały uwzględnione. Szereg zadań nałożonych na gminy przedmiotową ustawą jest trudne do realizacji dla Gminy Sadlinki z uwagi na brak środków finansowych na rozwój komunalnego budownictwa mieszkaniowego, i tym samym zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wszystkich rodzin wnioskujących o przydział mieszkania.