

UCHWAŁA NR XXXV/355/2023
RADY GMINY FABIANKI
z dnia 16 marca 2023 r.

w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Gminy Fabianki na lata 2023-2027

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 40) w związku z 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 (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 172, poz. 1561 i poz. 2456) **Rada Gminy uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Fabianki na lata 2023 – 2027, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Fabianki.

§ 3. Traci moc uchwała Nr XXXIV/343/2023 z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Fabianki na lata 2023 – 2027.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Fabianki

Adam Rejmak

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY FABIANKI
NA LATA 2023 – 2027**

Rozdział 1.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Fabianki w latach 2023 – 2027

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale będące własnością Gminy Fabianki. Na dzień 1 stycznia 2023 r. gmina dysponuje 5 budynkami, w których łącznie znajduje się 21 lokali mieszkalnych.

§ 2. 1. Szczegółowe zestawienie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki przedstawia tabela poniżej.

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali					Stan techniczny budynku	Wyposażenie techniczne			
		Stan aktualny	Przewidywana w poszczególnych latach					kanalizacja	wodociąg	ogrzewanie	
			2023	2024	2025	2026					2027
1.	Chełmca Duża 1 87-811 Fabianki	7	7	7	7	7	zły	-	+	+	
2.	Fabianki 3 87-811 Fabianki	2	2	2	2	2	średni	+	+	+	
3.	Szpetal Górny, ul. Parkowa 9 87-811 Fabianki	3	3	3	3	3	średni	+	+	+	
4.	Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po Szkole Podstawowej)	5	5	5	5	5	dobry	-	+	+	
5.	Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po świetlicy)	4	4	4	4	4	dobry	-	+	+	

2. Budynki wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki wybudowane zostały na przełomie XIX/XX w. Ich stan techniczny jest zróżnicowany i przedstawia się następująco:

1) budynki określone w tabeli przedstawionej w § 2 ust. 1 pkt 1 – 3 wymagają bieżącej konserwacji, a także szeregu prac remontowych. Budynek ujęty w tabeli przedstawionej w pkt 1 znajduje się w strefie objętej opieką konserwatora zabytków.

Stan techniczny budynków ocenia się jako: zły i średni

2) budynki określone w tabeli przedstawionej w § 2 ust. 1 pkt 4 i 5 zostały adoptowane na mieszkalne w 2017 r. i wyremontowane na przełomie lat 2017/2018.

Stan techniczny budynków ocenia się jako: dobry.

§ 3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki poprzez budowę nowych lokali mieszkalnych.

§ 4. W zakresie stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład zasobu prowadzone będą działania zmierzające do zahamowania degradacji i sukcesywnego polepszania stanu technicznego lokali wchodzących w jego skład.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na lata 2023 – 2027

§ 5. Analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali przedstawia tabela poniżej.

L.p.	Rok	Adres budynku	Rodzaj remontów i prac modernizacyjnych w kolejnych latach	
			Remonty	Modernizacje
1.	2023	Chelmica Duża 1 87-811 Fabianki	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy.	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich.
		Fabianki 3 87-811 Fabianki		
		Szpetał Górny, ul. Parkowa 9 87-811 Fabianki		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po Szkole Podstawowej)		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po świetlicy)		
2.	2024	Chelmica Duża 1 87-811 Fabianki	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy.	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich.
		Fabianki 3 87-811 Fabianki		
		Szpetał Górny, ul. Parkowa 9 87-811 Fabianki		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po Szkole Podstawowej)		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po świetlicy)		
3.	2025	Chelmica Duża 1 87-811 Fabianki	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy.	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich.
		Fabianki 3 87-811 Fabianki		
		Szpetał Górny, ul. Parkowa 9 87-811 Fabianki		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po Szkole Podstawowej)		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po świetlicy)		
4.	2026	Chelmica Duża 1 87-811 Fabianki	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy.	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich.
		Fabianki 3 87-811 Fabianki		
		Szpetał Górny, ul. Parkowa 9 87-811 Fabianki		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po Szkole Podstawowej)		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po świetlicy)		
5.	2027	Chelmica Duża 1 87-811 Fabianki	Okresowe przeglądy budynków, remonty bieżące w miarę potrzeb – w oparciu o przeprowadzone przeglądy..	Modernizacje budynków uzależnione będą od możliwości pozyskania dofinansowania ze środków krajowych i europejskich.
		Fabianki 3 87-811 Fabianki		
		Szpetał Górny, ul. Parkowa 9 87-811 Fabianki		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po Szkole Podstawowej)		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po świetlicy)		

§ 6. Podstawowym celem planowanych remontów jest zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom.

§ 7. W pierwszej kolejności powinny być realizowane zadania mające na celu wzmocnienie i zabezpieczenie konstrukcji budynków, uszczelnienie i przegląd przewodów kominowych oraz zapewnienie prawidłowego funkcjonowania instalacji.

§ 8. Stan techniczny budynków należących do mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki jest uzależniony od wieku budynków, ich utrzymania i wykonywanych prac w przeszłości. Najważniejsze są remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia, zdrowia ludzi i mienia. Dokonywane remonty winny pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej nie pogorszonym, a przy ich systematycznej realizacji mają doprowadzić do poprawy ich stanu technicznego.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2023 – 2027

§ 9. 1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki prowadzona będzie na wniosek Najemcy, bądź z inicjatywy Wójta Gminy Fabianki.

2. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2023 – 2027 przedstawia tabela poniżej.

L.p.	Wyszczególnione lata	Liczba lokali	Planowana sprzedaż
1.	2023	21	0
2.	2024	21	0
3.	2025	21	0
4.	2026	21	0
5.	2027	21	0

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Stawkę bazową czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki – za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Fabianki w drodze zarządzenia.

2. Z zastrzeżeniem ustępu 3 ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu:

1) wyposażenie techniczne:

- a) lokal wyposażony w łazienkę, WC, ogrzewanie – 100 % stawki bazowej,
- b) lokal wyposażony w łazienkę lub WC, ogrzewanie – (- 10 %) stawki bazowej,
- c) lokal wyposażony w łazienkę, WC, bez ogrzewania – (- 15 %) stawki bazowej,
- d) lokal wyposażony w łazienkę lub WC, bez ogrzewania – (- 20 %) stawki bazowej,

2) brak dostępu do infrastruktury technicznej – (- 5 %) stawki bazowej,

3) budynek położony poza miejscowością Fabianki – (- 5%) stawki bazowej,

4) lokal usytuowany powyżej I piętra – (- 5 %) stawki bazowej,

5) lokal usytuowany w budynku o stanie technicznym określonym w tabeli przedstawionej w § 2. ust. 1 jako: zły/średni – (- 80 %) stawki bazowej.

3. Łączna wartość czynników obniżających, o których mowa w § 10. 2. nie może przekroczyć 80 % stawki bazowej.

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Fabianki w latach 2023 – 2027

§ 11. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki zarządza Wójt Gminy Fabianki.

2. Przy wykonywaniu zarządzenia stosuje się następujące zasady:

- 1) utrzymanie należytego stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
- 2) prowadzenie na bieżąco remontów i napraw budynków oraz lokalach mieszkalnych.

3. Nie przewiduje się w latach 2023 – 2027 zmiany w sposobie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Fabianki.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość kosztów w latach 2023 – 2027

§ 12. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2023 – 2027 będą wpływy z czynszów oraz środki własne gminy.

§ 13. Planowane wpływy z czynszów i wydatki z podziałem na koszty w latach 2023 – 2027 przedstawia tabela poniżej.

Planowane roczne wpływy z czynszów						
L.p.	Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027

1.	Potencjalne roczne wpływy	28 000,00 zł	29 000,00 zł	30 000,00 zł	31 000,00 zł	32 000,00 zł
Planowane roczne wydatki						
L.p.	Wyszczególnienie	2023	2024	2025	2026	2027
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	3 500,00 zł	3 500,00 zł	4 000,00 zł	4 000,00 zł	4 500,00 zł
2.	Koszty remontów i modernizacji	3 500,00 zł	3 500,00 zł	4 000,00 zł	4 000,00 zł	4 500,00 zł
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	1 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	1 500,00 zł	1 500,00 zł
4.	Wydatki inwestycyjne	2 000,00 zł	2 000,00 zł	2 000,00 zł	3 000,00 zł	3 000,00 zł

Rozdział 7.

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Fabianki

§ 14. 1. W latach objętych niniejszym programem przewiduje się:

- 1) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i poprawę jego stanu technicznego,
- 2) podejmowanie działań mających na celu zwiększenie skuteczności egzekucji należności w zakresie najmu lokali mieszkalnych,
- 3) wynajem wolnych lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
- 4) adaptowanie w razie konieczności innych lokali na cele mieszkaniowe,
- 5) budowę mieszkań w ramach Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej.

2. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki.

Uzasadnienie

Podjęcie niniejszej uchwały jest obowiązkiem odpowiedniej Rady Gminy wynikającym wprost z art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 172 ze zm.).