

**UCHWAŁA NR XXX/271/2018
RADY GMINY FABIANKI
z dnia 8 lutego 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem
Gminy Fabianki na lata 2018 – 2023**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875, poz. 2232; z 2018 r., poz. 130) 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 (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610; z 2017 r. poz. 1442 i poz. 1529) Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwala się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Fabianki na lata 2018 – 2023, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Fabianki.

§ 3. 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 2018 – 2023

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Fabianki na lata 2018 – 2023, opracowany został zgodnie z obowiązkiem, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2016 r., poz. 1610 ze zm.) w celu efektywnego wypełniania zadań własnych przez gminę w zakresie gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Rozdział 1. Postanowienia ogólne

§ 1. Ilekroć w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Fabianki na lata 2018 – 2023, jest mowa o:

- 1) programie – należy przez to rozumieć wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Fabianki na lata 2018 – 2023;
- 2) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Fabianki;
- 3) Wójcie – należy przez to rozumieć Wójta Gminy Fabianki;
- 4) zasobie – należy przez to rozumieć mieszkaniowy zasób gminy w rozumieniu ustawy;
- 5) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- 6) WC – należy przez to rozumieć doprowadzoną do łazienki lub wydzielonego pomieszczenia instalację wodociągowo – kanalizacyjną, umożliwiającą podłączenie muszli sedesowej i spluczki, dotyczy również WC przynależnego do lokalu położonego poza nim na tej samej kondygnacji;
- 7) łazience – należy rozumieć przez to wydzielone w lokalu pomieszczenie wyposażone w stałą instalację wodociągowo – kanalizacyjną umożliwiającą podłączenie wanny, umywalki lub kabiny prysznicowej;
- 8) centralnym ogrzewaniu – należy przez to rozumieć instalację do ogrzania, energią ciepłą dostarczoną z kotłowni lokalnej, osiedlowej lub domowej;
- 9) urządzeniu wodociągowym i kanalizacyjnym – należy przez to rozumieć zewnętrzną zbiorową sieć wodociągową i lokalne urządzenia (hydrofor) oraz sieć kanalizacyjną i lokalne urządzenie (szambo);
- 10) budynku w złym stanie technicznym – należy rozumieć przez to budynek, który wymaga remontów konstrukcyjnych (remont kapitalny).

§ 2. Niniejszy program obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2018 – 2023,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2018 – 2023,
- 3) planowaną sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2018 – 2023,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2018 – 2023,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 – 2023,
- 7) wysokość wydatków w latach 2018 – 2023, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 8) inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2.

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2018 – 2023

§ 3. 1. W mieszkaniowym zasobie gminy wyodrębnia się obecnie 6 budynków mieszkalnych, w których znajdują się 24 lokale, z czego 14 lokali mieszkalnych i 10 lokali socjalnych.

2. W okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Fabianki na lata 2013-2017, adaptowano do użytkowania 2 budynki mieszkalne, w których znajduje się 9 lokali socjalnych.

§ 4. 1. Szczegółowe zestawienie lokali mieszkalnych i socjalnych stanowiących własność gminy przedstawia tabela nr 1.

L.p.	Adres budynku	Liczba lokali (własność Gminy)		Pow. użytkowa w m ²	Stan techniczny budynku
		w tym komunalne	w tym socjalne		
1.	Szpetal Górny, ul. Szkolna 5 87-811 Fabianki	3	0	86,00	średni
2.	Szpetal Górny, ul. Parkowa 9 87-811 Fabianki	3	0	96,00	zły
3.	Chelmica Duża 1, 87-811 Fabianki	6	1	238,97	zły
4.	Fabianki 3, 87-811 Fabianki	2	0	74,00	średni
5.	Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po Szkole Podstawowej)	0	5	216,16	dobry
6.	Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po świetlicy)	0	4	149,65	dobry
Razem		14	10	860,78	

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

1) budynki określone w pkt. 1 – 4 wymagają kapitalnych remontów, takich jak wymiana pokrycia dachowego wraz ze stolarką budowlaną, wymiana elewacji budynków. *Stan techniczny ocenia się jako zły/średni,*

2) budynki określone w pkt. 5 i 6 weszły do mieszkaniowego zasobu gminy na mocy ostatecznej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we Włocławku z dnia 23 czerwca 2017 r. znak: PINB.4321.35.674.2017 udzielającej Gminie Fabianki pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych, powstałych w wyniku adaptacji i zmiany sposobu użytkowania budynku szkoły podstawowej oraz przebudowy z adaptacją i zmiany sposobu użytkowania budynku świetlicy, na terenie działki numer 6/10, w obrębie ewidencyjnym Nowy Witoszyn, gmina Fabianki. Znajdują się w nich lokale socjalne. Budynki są po kapitalnym remoncie. Posiadają system ogrzewania kominkowego. *Stan techniczny ocenia się jako: dobry.*

3. Każdy budynek wchodzący w skład zasobu wyposażony jest w instalację wodociągową.

§ 5. W latach objętych niniejszym programem przewiduje się przeniesienie Najemców budynku zlokalizowanego pod adresem: Szpetal Górny, ul. Szkolna 5 do innych lokali wchodzących w skład zasobu, z uwagi zły stan techniczny budynku.

§ 6. 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.

§ 7. W latach ubiegłych wykonano:

- 1) rok 2014 – remont dachu, wymiana drzwi i naprawa rynien, w budynku zlokalizowanym pod adresem: Chelmica Duża 1,
- 2) rok 2015 – remont dachu i kominów, w budynku zlokalizowanym pod adresem: Szpetal Górny, ul. Parkowa 9.

Rozdział 3.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy na lata 2018 – 2023

§ 8. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- 1) utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania.
- 2) ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- 3) zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z ich przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków oraz ochronę przeciwpożarową,
- 4) utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

§ 9. Zakłada się, że przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystane zostaną wyniki okresowych przeglądów budynków, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy Prawo budowlane.

§ 10. Ze względu na to, że nie ma możliwości szybkiego nadrobienia wszystkich narosłych przez wiele lat zaległości remontowych, koniecznym zatem jest ustalenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa dla ludzi i mienia oraz wykluczających powstawanie stanów świadczących o niegospodarności właściciela zasobu mieszkaniowego. Należą do nich termomodernizacja budynków oraz wymiana pokryć dachowych.

§ 11. Koszty związane z remontem budynków i lokali pokrywane będą z wpływów czynszu i dodatkowych środków zaplanowanych w budżecie gminy.

§ 12. Remonty i modernizacje lokali wchodzących w skład zasobu mogą być wykonywane przez Najemców na podstawie porozumienia zawartego z Wójtem ustalającego zasady rozliczania kosztów ponoszonych przez Najemców.

Rozdział 4.

Planowana sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2018 – 2023

§ 13. 1. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy realizowana jest głównie na rzecz dotychczasowych Najemców (na ich wnioski), w trybie bezprzetargowym, z uwzględnieniem udziałów w gruncie, proporcjonalnie do powierzchni lokali i części wspólnych budynku.

2. W przypadku lokali pochodzących z odzysku, ich sprzedaż realizowana będzie za zgodą Rady Gminy Fabianki wyrażoną w drodze uchwały.

3. Sprzedaż lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy odbywała się będzie zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianę Kodeksu Cywilnego, a także wywołanych każdorazowo uchwał:

- 1) w sprawie sprzedaży lokali będących w zasobie gminy,
- 2) w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 14. 1. Ustala się następujące rodzaje czynszów:

- 1) za lokale mieszkalne,
- 2) za lokale socjalne,
- 3) za pomieszczenia tymczasowe.

2. Czynsz obejmuje wydatki związane z utrzymaniem lokali zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz wartość odtworzeniową lokalu.

3. Wysokość stawki bazowej czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali wchodzących w skład zasobu określa Wójt w drodze zarządzenia.

4. Po ustaleniu bazowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego uwzględnia się czynniki obniżające jego wartość użytkową, przedstawione w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

L.p.	Stan wyposażenia mieszkań w instalacje	Baza %
1.	Lokal z C.O. z łazienką i WC	100
2.	Lokal z C.O. z łazienką lub WC	90
3.	Lokal bez C.O. z łazienką i WC	80
4.	Lokal bez C.O. z łazienką lub WC	70

5. Czynniki obniżające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

6. Stawka czynszu za lokal socjalny nie może przekroczyć połowy stawki czynszu obowiązującego w zasobie.

§ 15. 1. W latach objętych niniejszym programem przewiduje się zróżnicowanie bazowych stawek czynszu dla lokali znajdujących się w budynkach oddanych do użytkowania do dnia 31 grudnia 2016 r. i od dnia 1 stycznia 2017 r., z uwagi na różniący się ogólny stan techniczny budynków.

2. Budynki oddane do użytkowania do dnia 31 grudnia 2016 r. określone zostały w § 4 pkt. 2. 1).

3. Budynki oddane do użytkowania od dnia 1 stycznia 2017 r. określone zostały w § 4 pkt. 2. 2).

§ 16. W celu zapobieżenia malejącym dochodom z wynajmu lokali wchodzących w skład zasobu i sprostaniu wymogom prawidłowej gospodarki zasobami ustala się, że stawki czynszu mogą być podwyższone raz w roku, z zachowaniem 3 – miesięcznego wypowiedzenia.

§ 17. Najemca oprócz czynszu najmu zobowiązany jest do uiszczania opłat wynikających z eksploatacji lokalu, w szczególności: energii elektrycznej, ogrzewania, wody, odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości płynnych i stałych, na podstawie indywidualnych umów zawartych z gestorami w/w mediów.

Rozdział 6.

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy w latach 2018 – 2023

§ 18. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym gminy polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej nieruchomości oraz zagwarantowanie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania, a także czynności zmierzających do utrzymania jej w stanie niepogorszonym.

Rozdział 7.
Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 – 2023

§ 19. Zasadnicze źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej gminy w latach 2018 – 2023:

- 1) środki pieniężne uzyskane z czynszów za lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- 2) środki zabezpieczone w budżecie gminy,
- 3) inne źródła finansowania, w tym środki zewnętrzne (dotacje, kredyty, pożyczki jeżeli wystąpi taka konieczność).

Rozdział 8.

Wysokość wydatków w latach 2018 – 2023, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy

§ 20. 1. Na wydatki związane z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy składają się:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji lokali i budynków (utrzymanie porządku i czystości, koszty przeglądów okresowych),
- 2) koszty remontów, konserwacji i usuwania awarii,
- 3) koszty modernizacji lokali i budynków.

2. Przewidywane koszty bieżącej eksploatacji, remontów, konserwacji, usuwania awarii i modernizacji w okresie objętym niniejszym programem przedstawione są w tabeli nr 3. Ich wysokość uzależniona jest od niskich wpływów uzyskanych z czynszów za lokale wchodzące w skład zasobu:

Tabela nr 3

L.p.	Rok	Wysokość wydatków w kolejnych latach
1.	2018	5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy zł, 00/100)
2.	2019	5 000,00 zł (słownie: pięć tysięcy zł, 00/100)
3.	2020	5 500,00 zł (słownie: pięć tysięcy pięćset zł, 00/100)
4.	2021	5 500,00 zł (słownie: pięć tysięcy pięćset zł, 00/100)
5.	2022	6 000,00 zł (słownie: sześć tysięcy zł, 00/100)
6.	2023	6 000,00 zł (słownie: sześć tysięcy zł, 00/100)

Rozdział 9.

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

§ 21. 1. Oddanie w najem adaptowanych w 2017 r. na budynki mieszkalne – budynków Szkoły Podstawowej i świetlicy zlokalizowanych w miejscowości Nowy Witoszyn.

2. Przeniesienie Najemców budynku zlokalizowanego pod adresem: Szpetal Górny, ul. Szkolna 5 do innych lokali wchodzących w skład zasobu, z uwagi zły stan techniczny budynku.

3. Wykonywanie niezbędnych remontów bieżących lokali wchodzących w skład zasobu.

4. Udzielanie pomocy w staraniach o przyznanie dodatku mieszkaniowego.

5. Adaptowanie w razie konieczności na cele mieszkaniowe innych lokali.

6. Budowa mieszkań czynszowych – zabezpieczone środki budżetowe w 2018 r. w wysokości: 100,000,00 zł, słownie: sto tysięcy zł, 00/100.

Uzasadnienie

Zgodnie z przepisami art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.), jednym z zadań własnych gminy jest tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej. Dysponowanie zasobem powinno odbywać się w sposób zapewniający maksymalne jego wykorzystanie na cele związane z udzielaniem pomocy mieszkaniowej osobą, którzy rzeczywiście jej potrzebują.

Należy bowiem podkreślić, iż jakkolwiek zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.), wszyscy mieszkańcy gminy tworzą z mocy prawa wspólnotę samorządową, to ze wskazanego na wstępie przepisu wynika, że gmina zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Przepis ten zakreśla granice gospodarowania przez gminę lokalami wchodzącymi w skład zasobu.

Działania podejmowane w tym zakresie powinny być zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki, do czego zobowiązuje art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.).

Konieczne są zatem zarówno czynności, które powodują zabezpieczenie substancji budowlanej zasobu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czyli zachowanie jej w stanie niepogorszonym, jak i przestrzeganie reguł związanych z korzystaniem, zarządzaniem i rozporządzaniem nieruchomościami, pozwalających na jak najlepszą realizację tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Fabianki na lata 2018 – 2023 opracowany został, stosownie do przepisów art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Zgodnie z założeniami ustawy obejmuje on swym zakresem w szczególności: prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, planowaną sprzedaż lokali, zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu, sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami, źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej, wysokość wydatków, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków, a także inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Celem niniejszego programu jest określenie głównych założeń i zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Fabianki w kolejnych latach, dla zapewnienia efektywnej i racjonalnej realizacji zadań gminy w decyzjach dotyczących w/w zakresu.

Na bazie dotychczasowych doświadczeń a także aktualnej sytuacji finansowej gminy, należy przypuszczać, że zarówno budżet gminy oraz budżet poszczególnych gospodarstw domowych nie będzie w stanie, w perspektywie kilku najbliższych lat, spowodować znacznej poprawy sytuacji mieszkaniowej naszej gminy, niemniej jednak w latach objętych niniejszym programem przewiduje się zróżnicowanie bazowych stawek czynszu dla lokali znajdujących się w budynkach oddanych do użytkowania do dnia 31 grudnia 2016 r. i od dnia 1 stycznia 2017 r., z uwagi na różniący się ogólny stan techniczny budynków. Niniejszy zabieg w pewnym stopniu wpłynie na poprawę sytuacji finansowej budżetu gminy.

Reasumując, ogólnym założeniem niniejszego programu jest określenie zasad polityki mieszkaniowej i stworzenie warunków do optymalnego wykorzystania istniejących zasobów komunalnych.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.