

**UCHWAŁA NR XXXII/287/2018
RADY GMINY FABIANKI
z dnia 25 kwietnia 2018 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym
zasobem Gminy Fabianki na lata 2018 – 2022**

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; z 2018 r. poz. 374) Rada Gminy uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Fabianki na lata 2018 – 2022, 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 – 2022****Rozdział 1.****Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w latach 2018 – 2022,
z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

§ 1. 1. W skład mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki wchodzi lokale mieszkalne i socjalne.

2. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą lokale będące własnością Gminy Fabianki. Na dzień 31.12.2017 r. gmina dysponuje 6 budynkami, w których znajduje się 14 lokali mieszkalnych i 10 lokali socjalnych.

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

§ 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
		2018		2019		2020		2021		2022					
		m	s	m	s	m	s	m	s	m	s				
1.	Chełmica Duża 1 87-811 Fabianki	6	1	6	1	6	1	6	1	6	1	zły	-	+	+
2.	Fabianki 3 87-811 Fabianki	2	0	2	0	2	0	2	0	2	0	średni	+	+	+
3.	Szpetal Górny, ul. Parkowa 9 87-811 Fabianki	3	0	3	0	3	0	3	0	3	0	średni	+	+	+
4.	Szpetal Górny, ul. Szkolna 5 87-811 Fabianki	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	zły (awaryjny)	+	+	+
5.	Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po Szkole Podstawowej)	0	5	0	5	0	5	0	5	0	5	dobry	-	+	+
6.	Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po świetlicy)	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	dobry	-	+	+

m – lokale mieszkalne, s – lokale socjalne

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 tabeli przedstawionej w § 2 ust. 1 pkt 1 – 4 wymagają bieżącej konserwacji, a także szeregu prac remontowych. Część z nich znajduje się w strefie objętej opieką konserwatora zabytków. *Stan techniczny ocenia się jako: zły(awaryjny)/zły/średni.*

2) budynki określone w tabeli przedstawionej w § 2 ust. 1 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. *Stan techniczny ocenia się jako: dobry.*

§ 3. W latach objętych niniejszym programem nie przewiduje się powiększenia mieszkaniowego zasobu gminy poprzez budowę nowych mieszkań. Planuje się natomiast jego redukcję o 3 lokale mieszkalne umiejscowione w budynku zlokalizowanym pod adresem: Szpetal Górny, ul. Szkolna 5 i przeniesienie Najemców do innych lokali wchodzących w skład zasobu, z uwagi zły (awaryjny) stan techniczny niniejszego budynku.

§ 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 2018 – 2022

§ 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.	2018	Chełmca 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		
		Szpetal Górny, ul. Parkowa 9 87-811 Fabianki		
		Szpetal Górny, ul. Szkolna 5 87-811 Fabianki		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po Szkole Podstawowej)		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po świetlicy)		
2.	2019	Chełmca 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		
		Szpetal Górny, ul. Parkowa 9 87-811 Fabianki		
		Szpetal Górny, ul. Szkolna 5 87-811 Fabianki		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po Szkole Podstawowej)		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po świetlicy)		
3.	2020	Chełmca 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		
		Szpetal Górny, ul. Parkowa 9 87-811 Fabianki		
		Szpetal Górny, ul. Szkolna 5 87-811 Fabianki		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po Szkole Podstawowej)		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po świetlicy)		
4.	2021	Chełmca 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		
		Szpetal Górny, ul. Parkowa 9 87-811 Fabianki		
		Szpetal Górny, ul. Szkolna 5 87-811 Fabianki		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po Szkole Podstawowej)		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po świetlicy)		
5.	2022	Chełmca 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		
		Szpetal Górny, ul. Parkowa 9 87-811 Fabianki		
		Szpetal Górny, ul. Szkolna 5 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 2018 – 2022

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

2. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2018 – 2022 przedstawia tabela poniżej.

L.p.	Wyszczególnione lata	Liczba lokali	Planowana sprzedaż
1.	2018	24	0
2.	2019	24	0
3.	2020	24	0
4.	2021	24	0
5.	2022	24	0

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 10. 1. Stawkę bazową czynszu dla mieszkaniowego zasobu gminy Fabianki za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych 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 oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w latach 2018 – 2022

§ 11. 1. Lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy 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 2018 – 2022 zmiany w sposobie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Fabianki.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i analiza kosztów oraz wysokość wydatków funkcjonowania mieszkaniowego zasobu w latach 2018 – 2022

§ 12. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2018 – 2022 będą wpływy z czynszów oraz środki własne gminy.

§ 13. Planowane wpływy z czynszów i wydatki z podziałem na koszty w latach 2017 – 2022 przedstawia tabela poniżej.

Planowane roczne wpływy z czynszów						
L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Potencjalne roczne wpływy	14000 zł	21000 zł	22000 zł	23000 zł	24000 zł
Planowane roczne wydatki						
L.p.	Wyszczególnienie	2018	2019	2020	2021	2022
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	2500 zł	2500 zł	3000 zł	3000 zł	3500 zł
2.	Koszty remontów i modernizacji	2500 zł	2500 zł	3000 zł	3000 zł	3500 zł
3.	Wydatki inwestycyjne	1000 zł	1000 zł	1000 zł	1000 zł	1000 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) oddanie w najem adaptowanych w 2017 r. na budynki mieszkalne – budynków Szkoły Podstawowej i świetlicy zlokalizowanych pod adresem: Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki, w których łącznie znajduje się 9 lokali socjalnych,
- 2) zamianę lokali mieszkalnych dla Najemców budynku zlokalizowanego pod adresem: Szpetal Górny, ul. Szkolna 5, 87-811 Fabianki na inne lokale wchodzące w skład zasobu, z uwagi zły (awaryjny) stan techniczny niniejszego budynku,
- 3) systematyczną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy i poprawę jego stanu technicznego,
- 4) podejmowanie działań mających na celu zwiększenie skuteczności egzekucji należności w zakresie najmu lokali mieszkalnych,
- 5) wynajem wolnych lokali osobom, które nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
- 6) adaptowanie w razie konieczności innych lokali na cele mieszkaniowe,
- 7) budowę mieszkań czynszowych.

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

Uzasadnienie

Podjęcie niniejszej uchwały jest obowiązkiem Rady Gminy wynikającym wprost z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. 2016 r., poz. 1610 ze zm.).