

**UCHWAŁA NR X/106/2025
RADY GMINY FABIANKI
z dnia 14 marca 2025 r.**

**w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem
Gminy Fabianki na lata 2025 – 2029**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) 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 2023 r. poz. 725) **Rada Gminy uchwala, co następuje:**

§ 1. Uchwala się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Fabianki na lata 2025 – 2029, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Fabianki.

§ 3. Traci moc 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Fabianki

Krzysztof Górecki

Rozdział 1.**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Fabianki w latach 2025 – 2029**

§ 1. Mieszkaniowy zasób gminy tworzą budynki i lokale mieszkalne będące własnością Gminy Fabianki i służące do realizacji jej zadań w zakresie polityki mieszkaniowej. Obecnie gmina dysponuje 5 budynkami mieszkalnymi, w których znajduje się 21 lokali mieszkalnych oraz 2 oddzielnymi lokalami mieszkalnymi. Łącznie zasób mieszkaniowy gminy obejmuje 23 lokale mieszkalne.

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

Tabela nr 1

L.p.	Adres budynku/lokalu	Ilość lokali					Stan techniczny	Wyposażenie techniczne			
		Stan aktualny	Przewidywana w poszczególnych latach					Kanalizacja	Wodociąg	Ogrzewanie	
			2025	2026	2027	2028					2029
1.	Chelmica Duża 1 87-811 Fabianki (budynek mieszkalny)	7	7	7	7	7	zły	-	+	+	
2.	Chelmica-Cukrownia 21C (ob. ew. Chelmica Duża) 87-811 Fabianki (odrębny lokal mieszkalny)	1	1	1	1	1	średni	+	+	+	
3.	Fabianki 3 87-811 Fabianki (budynek mieszkalny)	2	2	2	2	2	średni	+	+	+	
4.	Szpetal Górny, ul. Parkowa 9, 87-811 Fabianki (budynek mieszkalny)	3	3	3	3	3	średni	+	+	+	
5.	Nasiegniewo 95/18 87-811 Fabianki (odrębny lokal mieszkalny)	1	1	1	1	1	dobry	+	+	+	
6.	Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po Szkole Podstawowej) (budynek mieszkalny)	5	5	5	5	5	dobry	-	+	+	
7.	Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po świetlicy) (budynek mieszkalny)	4	4	4	4	4	dobry	-	+	+	

2. Obiekty 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 pkt. 1, 3 i 4 tabeli nr 1 przedstawionej w ust. 1 wymagają bieżącej konserwacji, a także szeregu prac remontowych, aby zapewnić ich właściwy stan techniczny, bezpieczeństwo mieszkańców oraz komfort użytkowania.

Stan techniczny budynków ocenia się jako: zły i średni

2) lokal określony w pkt. 2 tabeli nr 1 przedstawionej w ust. 1 zinwentaryzowany został jako lokal mieszkalny w dniu 28 stycznia 2025 r. Pozostała część budynku pełni funkcję niemieszkalną.

Stan techniczny lokalu ocenia się jako: średni.

3) lokal określony w pkt. 5 tabeli nr 1 przedstawionej w ust. 1 przekazany został na rzecz Gminy Fabianki w dniu 13 grudnia 2024 r. Niniejszy lokal wchodzi w skład wspólnoty mieszkaniowej „OGRODNIK” z siedzibą w Nasiegniewie.

Stan techniczny lokalu ocenia się jako: dobry.

4) budynki określone w pkt. 6 i 7 tabeli nr 1 przedstawionej w ust. 1 adoptowane zostały na mieszkalne w 2017 r. i wyremontowane na przełomie lat 2017/2018. Obecnie również wymagają bieżącej konserwacji, a także szeregu prac remontowych, aby zapewnić ich właściwy stan techniczny, bezpieczeństwo mieszkańców oraz komfort użytkowania.

Stan techniczny budynków ocenia się jako: dobry.

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

§ 4. W zakresie stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki prowadzone będą działania zmierzające do zahamowania ich degradacji i jednocześnie sukcesywnego polepszania ich kondycji.

Rozdział 2.

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych, z podziałem na lata 2025 – 2029

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

Tabela nr 2

L.p.	Rok	Adres budynku/lokalu	Rodzaj remontów i prac modernizacyjnych w kolejnych latach	
			Remonty	Modernizacje
1.	2025	Chelmica Duża 1 87-811 Fabianki	Okresowe przeglądy budynków i lokali mieszkalnych, remonty bieżące w miarę potrzeb, na podstawie przeprowadzonych kontroli.	Modernizacje budynków i lokali mieszkalnych uzależnione będą od posiadanych funduszy oraz możliwości pozyskania dofinansowania ze środków zewnętrznych.
		Chelmica-Cukrownia 21C (ob. ew. Chelmica Duża) 87-811 Fabianki		
		Fabianki 3 87-811 Fabianki		
		Szpetal Górny, ul. Parkowa 9 87-811 Fabianki		
		Nasiegniewo 95/18 87-811 Fabianki		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po Szkole Podstawowej)		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po świetlicy)		
2.	2026	Chelmica Duża 1 87-811 Fabianki	Okresowe przeglądy budynków i lokali mieszkalnych, remonty bieżące w miarę potrzeb, na podstawie przeprowadzonych kontroli.	Modernizacje budynków i lokali mieszkalnych uzależnione będą od posiadanych funduszy oraz możliwości pozyskania dofinansowania ze środków zewnętrznych.
		Chelmica-Cukrownia 21C (ob. ew. Chelmica Duża) 87-811 Fabianki		
		Fabianki 3 87-811 Fabianki		
		Szpetal Górny, ul. Parkowa 9 87-811 Fabianki		
		Nasiegniewo 95/18 87-811 Fabianki		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po Szkole Podstawowej)		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po świetlicy)		
3.	2027	Chelmica Duża 1 87-811 Fabianki	Okresowe przeglądy budynków i lokali mieszkalnych, remonty bieżące w miarę potrzeb, na podstawie przeprowadzonych kontroli.	Modernizacje budynków i lokali mieszkalnych uzależnione będą od posiadanych funduszy oraz możliwości pozyskania dofinansowania ze środków zewnętrznych.
		Chelmica-Cukrownia 21C (ob. ew. Chelmica Duża) 87-811 Fabianki		
		Fabianki 3 87-811 Fabianki		
		Szpetal Górny, ul. Parkowa 9 87-811 Fabianki		
		Nasiegniewo 95/18 87-811 Fabianki		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po Szkole Podstawowej)		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po świetlicy)		
4.	2028	Chelmica Duża 1 87-811 Fabianki	Okresowe przeglądy budynków i lokali mieszkalnych, remonty bieżące w miarę potrzeb, na podstawie przeprowadzonych kontroli.	Modernizacje budynków i lokali mieszkalnych uzależnione będą od posiadanych funduszy oraz możliwości pozyskania dofinansowania ze środków zewnętrznych.
		Chelmica-Cukrownia 21C (ob. ew. Chelmica Duża) 87-811 Fabianki		
		Fabianki 3 87-811 Fabianki		
		Szpetal Górny, ul. Parkowa 9 87-811 Fabianki		
		Nasiegniewo 95/18 87-811 Fabianki		

		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po Szkole Podstawowej)		
		Nowy Witoszyn 24, 87-811 Fabianki (budynek po świetlicy)		
5.	2029	Chełmca Duża 1 87-811 Fabianki	Okresowe przeglądy budynków i lokali mieszkalnych, remonty bieżące w miarę potrzeb, na podstawie przeprowadzonych kontroli.	Modernizacje budynków i lokali mieszkalnych uzależnione będą od posiadanych funduszy oraz możliwości pozyskania dofinansowania ze środków zewnętrznych.
		Chełmca-Cukrownia 21C (ob. ew. Chełmca Duża) 87-811 Fabianki		
		Fabianki 3 87-811 Fabianki		
		Szpetał Górny, ul. Parkowa 9 87-811 Fabianki		
		Nasiegniewo 95/18 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 mieszkańców.

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

§ 8. Stan techniczny budynków i lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki jest uzależniony od ich wieku, utrzymania i wykonywanych prac w przeszłości. Na chwilę obecną najważniejsze są remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia, zdrowia ludzi i mienia. Powinny one pozwolić na utrzymanie zasobu w stanie co najmniej niepogorszonego, a przy ich systematycznej realizacji doprowadzić do poprawy jego stanu technicznego.

Rozdział 3.

Planowana sprzedaż lokali w latach 2025 – 2029

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

2. Planowaną sprzedaż lokali w latach 2025 – 2029 przedstawia tabela poniżej.

Tabela nr 3

L.p.	Wyszczególnione lata	Liczba lokali	Planowana sprzedaż
1.	2025	23	0
2.	2026	23	0
3.	2027	23	0
4.	2028	23	0
5.	2029	23	0

Rozdział 4.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

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

2. Z zastrzeżeniem ust. 3 niniejszego paragrafu ustala się czynniki obniżające stawkę bazową czynszu najmu:

1) wyposażenie techniczne:

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

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

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

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

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

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

Rozdział 5.

Sposób i zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Fabianki w latach 2025 – 2029

§ 11. 1. Budynkami i lokalami mieszkalnymi wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki zarządza Wójt Gminy Fabianki.

2. Przy wykonywaniu zarządzania stosuje się następujące zasady:

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

3. W latach 2025 – 2029 nie przewiduje się zmiany w sposobie dotychczasowego zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Fabianki.

Rozdział 6.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i wysokość kosztów w latach 2025 – 2029

§ 12. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2025 – 2029 będą głównie wpływy z czynszów oraz środki własne gminy, a w miarę możliwości także pozyskane fundusze zewnętrzne.

§ 13. Planowane wpływy z czynszów i wydatki z podziałem na koszty w latach 2025 – 2029 przedstawia tabela poniżej.

Tabela nr 4

Planowane roczne wpływy z czynszów						
L.p.	Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Potencjalne roczne wpływy	29 000,00 zł	30 000,00 zł	31 000,00 zł	32 000,00 zł	33 000,00 zł
Planowane roczne wydatki						
L.p.	Wyszczególnienie	2025	2026	2027	2028	2029
1.	Koszty bieżącej eksploatacji	5 000,00 zł	6 000,00 zł	7 000,00 zł	8 000,00 zł	9 000,00 zł
2.	Koszty remontów i modernizacji	50 000,00 zł	50 000,00 zł	50 000,00 zł	50 000,00 zł	50 000,00 zł
3.	Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	4 000,00 zł	4 500,00 zł	5 000,00 zł	5 500,00 zł	6 000,00 zł
4.	Koszty inwestycyjne	10 000,00 zł	11 000,00 zł	12 000,00 zł	13 000,00 zł	14 000,00 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 Gminy Fabianki i poprawę jego stanu technicznego,
- 2) podejmowanie działań mających na celu zwiększenie skuteczności egzekucji należności w zakresie najmu lokali mieszkalnych,
- 3) najem wolnych lokali mieszkalnych mieszkańcom, którzy nie są w stanie zabezpieczyć elementarnych potrzeb mieszkaniowych,
- 4) najem wolnych lokali mieszkalnych mieszkańcom, którzy utracili własne lokum na skutek klęski żywiołowej,
- 5) adaptowanie w razie konieczności innych lokali niemieszkalnych na cele mieszkaniowe,
- 6) 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 2023 r. poz. 725).

Stan mieszkaniowego zasobu Gminy Fabianki objętego Wieloletnim Program Gospodarowania mieszkaniowym Zasobem Gminy Fabianki na lata 2023 – 2007 przyjętego uchwałą nr XXXV/355/2023 Rady Gminy Fabianki z dnia 16 marca 2023 r. uległ powiększeniu o dwa następujące lokale mieszkalne:

1. Chełmica – Cukrownia 21C (ob. ew. Chełmica Duża), 87 – 811 Fabianki,
2. Nasiegniewo 95/18, 87 – 811 Fabianki,

w związku z powyższym zmiana powyższej uchwały jest zasadna, w celu uwzględnienia aktualnego stanu zasobu mieszkaniowego Gminy Fabianki.