

**UCHWAŁA NR XXVI/180/20
RADY MIEJSKIEJ W BOJANOWIE**

z dnia 29 grudnia 2020 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojanowo na lata
2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zmianami) w związku 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zmianami) Rada Miejska w Bojanowie uchwała co następuje:

I. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojanowo na lata 2021-2025 tworzy warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez zapewnienie lokali mieszkalnych i lokali zamiennych, których umowy najmu zawierane są na czas nieokreślony. Gmina Bojanowo wykorzystywać będzie w tym celu mieszkaniowy zasób Gminy Bojanowo, który nie powinien być mniejszy niż 83% w stosunku do obecnej wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Bojanowo.

2. W celu zabezpieczenia wielkości określonych w ust. 1 zakłada się pozyskanie lokali w drodze przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków, a także adaptacji poddaszy i innych pomieszczeń niemieszkalnych na lokale mieszkalne.

II. Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Bojanowo w poszczególnych latach

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Bojanowo stanowi 146 lokali znajdujących się w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymienione w załącznikach nr 1 i 2 do uchwały.

§ 3. 1. Lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojanowo, przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, powinny spełniać kryteria lokalu przeznaczonego na stały pobyt ludzi, określone przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zmianami) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).

2. Budynki, w stosunku do których nadzór budowlany wyda decyzję o ich opróżnieniu i wyłączeniu z użytkowania ze względu na stwierdzenie stanu bezpośrednio grożącego zawaleniem, po ich opróżnieniu z dotychczasowych lokatorów mogą być przeznaczane do rozbiórki lub sprzedaży. Sprzedaż wymaga zgody Rady Miejskiej w Bojanowie.

§ 4. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Bojanowo, a także ich bieżącą aktualizację, prowadzi Burmistrz Bojanowa.

§ 5. Wyposażenie lokali mieszkalnych w urządzenia techniczne określają załączniki Nr 3 i 4.

§ 6. Wielkość zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach prognozuje się następująco:

- 1) 2021 – 141,
- 2) 2022 – 136,
- 3) 2023 – 131,
- 4) 2024 – 126,
- 5) 2025 – 121.

III. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 7. W celu zachowania mieszkaniowego zasobu Gminy Bojanowo w stanie nie pogorszonym, jak też wobec wykonywania prac remontowych i modernizacyjnych, analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na lata 2021-2025, określa załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 8. 1. Standard budynku, w którym znajdują się lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojanowo, określa załącznik nr 6 do niniejszej uchwały.

2. Stan techniczny i standard lokali mieszkalnych, o których mowa w ust. 1, określa załącznik nr 7 do niniejszej uchwały.

§ 9. Burmistrz Bojanowa zobowiązany jest do corocznej aktualizacji zestawień potrzeb remontowych i modernizacyjnych, obejmujących okres pięcioletni, uwzględniających obowiązujące standardy oraz priorytety remontowe i wyniki okresowych kontroli stanu technicznego nieruchomości.

IV. Sprzedaż lokali

§ 10. 1. Planuje się, że wynajmujący w 2021 r. sprzeda maksymalnie 5 lokali, których najemcom przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu.

2. Prognozuje się, że w latach następnych sprzedaż lokali najemcom, którym przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu, wyniesie maksymalnie 5 lokali rocznie.

§ 11. 1. Nabywcy będącemu najemcą lokalu mieszkalnego, który za pisemną zgodą wynajmującego poniósł udokumentowane, mające wpływ na wartość lokalu nakłady na przebudowę lokalu, przebudowę strychu lub innego pomieszczenia na lokal mieszkalny, budowę lokalu mieszkalnego w ramach nadbudowy lub rozbudowy, odlicza się od wartości rynkowej lokalu wartość rynkową tych nakładów pod warunkiem, że nakłady te nie podlegały wcześniejszemu rozliczeniu w czynszu lub też nie były zwrócone najemcy w inny sposób.

2. Obowiązek udokumentowania poniesionych nakładów jak i pisemnej zgody wynajmującego spoczywa na nabywcy lokalu.

3. Wartość nakładów poniesionych przez nabywcę będącego najemcą lokalu mieszkalnego, uwzględniana jest w wycenie rzeczoznawcy majątkowego określającej wartość rynkową lokalu.

§ 12. Najemcom lokali, którzy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu mogą być oferowane lokale zamiennie na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zmianami)

§ 13. Nabywca lokalu mieszkalnego ponosi koszty związane z zawarciem aktu notarialnego i zabezpieczeniem hipotecznym.

§ 14. Przeznacza się do sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach wymienionych w załączniku nr 8.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów

§ 15. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów określa uchwała Nr XXXVII/196/01 Rady Miejskiej w Bojanowie z dnia 22 listopada 2001 roku w sprawie ustalenia zasad polityki czynszowej.

VI. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 16. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym należy do organów gminy.

§ 17. Burmistrz Bojanowa przyjmuje wnioski o lokal mieszkalny lub lokal zamienny od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali w trybie i na zasadach określonych w uchwale Nr XXV/173/20 Rady Miejskiej w Bojanowie z dnia 27 listopada 2020 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bojanowo.

§ 18. W latach 2021-2025 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojanowo.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 19. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025 będą w szczególności:

- 1) dochody z czynszów za lokale mieszkalne,
- 2) dochody z czynszów za lokale użytkowe,
- 3) dochody z dzierżaw i najmu części nieruchomości znajdujących się w zasobie,
- 4) inne dochody określone uchwałami Rady Miejskiej.

VIII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, wydatki inwestycyjne

§ 20. 1. Przewiduje się, że w okresie obowiązywania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy wysokość wydatków w kolejnych latach kształtować się będzie następująco:

- 1) Koszty bieżącej eksploatacji w poszczególnych latach:
 - a) 2021 – 532.700,00 zł,
 - b) 2022 – 546.000,00 zł,
 - c) 2023 – 559.700,00 zł,
 - d) 2024 – 573.700,00 zł,
 - e) 2025 – 588.000,00 zł.
- 2) Koszty niezbędnych remontów i modernizacji budynków i lokali w poszczególnych latach:
 - a) 2021 – 279.000,00 zł,
 - b) 2022 – 286.000,00 zł,
 - c) 2023 – 293.000,00 zł,
 - d) 2024 – 300.500,00 zł,
 - e) 2025 – 308.000,00 zł.
- 3) Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi w poszczególnych latach:
 - a) 2021 – 28.000,00 zł,
 - b) 2022 – 28.700,00 zł,
 - c) 2023 – 29.500,00 zł,
 - d) 2024 – 30.300,00 zł,
 - e) 2025 – 31.000,00 zł.

2. W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji wydatki inwestycyjne będą realizowane z budżetu gminy. Wysokość wydatków określi Rada Miejska odrębną uchwałą.

IX. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojanowo

§ 21. 1. Wynajmujący w celu poprawy wykorzystania i racjonalnej gospodarki mieszkaniowym zasobem Gminy Bojanowo podejmować będzie działania polegające na:

- 1) zamianach lokali, w tym:
 - a) zamianach dużych lokali na lokale mniejsze,
 - b) zamianach lokali o wysokich kosztach utrzymania, na lokale o niższych kosztach utrzymania,
- 2) sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. wypowiedaniu umów najmu najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza zasobem gminy w oparciu o przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
- 3) obniżaniu kosztów eksploatacji.

X. Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bojanowa.

§ 23. . Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/180/20

Rady Miejskiej w Bojanowie

z dnia 29 grudnia 2020 r.

WYKAZ BUDYNKÓW STANOWIĄCYCH WYŁĄCZNĄ WŁASNOŚĆ GMINY BOJANOWO ORAZ ILOŚĆ I POWIERZCHNIA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia	Powierzchnia razem	Uwagi
1.	Drzymały 4	3	142,68	-	-	142,68	-
2.	Drzymały 6	4	194,21	-	-	194,21	-
3.	Drzymały 20	3	172,67	-	-	172,67	-
4.	Dworcowa 25	3	190,25	1	50,08	240,33	-
5.	Królowej Jadwigi 11	2	63,62	-	-	63,62	-
6.	Rynek 4	5	235,38	-	-	235,38	-
7.	Rynek 6	4	189,38	-	-	189,38	-
8.	Rynek 10	3	161,82	-	-	161,82	-
9.	Rynek 15	3	144,29	-	-	144,29	-
10.	Rynek 17	4	186,16	1	57,00	143,16	-
11.	Słowackiego 1	1	58,74	-	-	58,74	-
12.	17 Stycznia 15	3	110,87	-	-	110,87	-
13.	17 Stycznia 15A	2	82,52	-	-	82,52	-
14.	Żwirki i Wigury 3	3	129,16	-	-	129,16	-
15.	Św. Józefa 1	2	127,27	-	-	127,27	-
16.	Gólaszyn 66	4	331,52	-	-	331,52	-
17.	Gólaszyn 80	2	127,07	-	-	127,07	-
18.	Gólaszyn 86	4	248,90	-	-	248,90	-
19.	Golina Wielka 14	2	152,33	-	-	152,33	-
20.	Lipowa 2	1	81,91	-	-	81,91	-
21.	Lipowa 2A	18	432,29	-	-	432,29	-
22.	Lipowa 2B	7	143,10	1	169,59	312,69	-
23.	Drzymały 28	1	56,18	-	-	56,18	-
24.	Trzebosz 10	4	326,58	-	-	326,58	-
25.	Zaborowice 12A	3	193,60	-	-	193,60	-
	RAZEM	91	4282,50	3	276,67	4559,17	

WYKAZ BUDYNKÓW, POWIERZCHNI I ILOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY BOJANOWO WE WSPÓLNOTACH MIESZKANIOWYCH

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszk. ogółem	Liczba lokali wykup.	% udział lokali wykupionych (wg pow.)	Ilość lok. gminnych	Pow. lokali gminnych	Ilość lokali użytkowych	Pow. lokali użytkowych	Uwagi
1.	Bojanowskiego 8	6	5	78,03	1	68,19	-	-	-
2.	Drzymały 16	5	2	39,67	3	141,14	-	-	-
3.	Dworcowa 1	5	4	83,44	1	34,93	1	15,00	-
4.	Dworcowa 2	4	1	30,58	3	103,96	-	-	-
5.	Dworcowa 3	4	1	45,48	3	104,76	1	30,90	wykupiony
6.	Dworcowa 4	5	1	26,41	4	210,42	-	-	-
7.	Dworcowa 6	5	5	75,40	-	-	1	67,20	-
8.	Dworcowa 7	4	2	42,67	2	86,45	1	94,00	-
9.	Kościuszki 1	8	3	35,25	5	175,97	-	-	-
10.	Kościuszki 13A	2	1	54,89	1	51,52	-	-	-
11.	1 Maja 1	4	1	32,59	3	137,38	-	-	-
12.	Ogrodowa 5	6	3	65,32	3	114,54	-	-	-
13.	Rynek 11	2	1	33,50	1	70,80	1	56,65	-
14.	17 Stycznia 1	5	1	19,36	4	124,19	1	22,40	-
15.	Żwirki i Wigury 11	4	1	35,39	3	158,41	-	-	-
16.	Golina Wielka 106	4	2	47,40	2	97,70	2	21,00	-
17.	Kościuszki 2	5	-	-	5	191,19	-	-	-
18.	Kościuszki 13	2	2	100,00	-	-	-	-	-
19.	Marcinkowskiego 9	5	2	40,66	3	136,73	-	-	-
20.	17 Stycznia 8	6	1	18,96	5	243,23	-	-	-
21.	17 Stycznia 8A	2	1	60,48	1	38,10	-	-	-
22.	Św. Józefa 6	2	1	58,79	1	62,14	-	-	-
	RAZEM	95	41	-	54	2351,75	7	276,25	-

WYKAZ BUDYNKÓW, POWIERZCHNI I ILOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY BOJANOWO ZARZĄDZANYCH PRZEZ INNE WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszk. ogółem	Liczba lokali wykup.	% udział lokali wykupionych (wg pow.)	Ilość lok. gminnych	Pow. lokali gminnych	Ilość lokali użytkowych	Pow. lokali użytkowych	Uwagi
1.	Golaszyn 31	13	12	93,51	1	39,00	-	-	-
	RAZEM	13	12	-	1	39,00	-	-	-

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/180/20
 Rady Miejskiej w Bojanowie
 z dnia 29 grudnia 2020 r.

**WYPOSAŻENIE LOKALI MIESZKALNYCH W URZĄDZENIA TECHNICZNE W BUDYNKACH
 STANOWIĄCYCH WYŁĄCZNĄ WŁASNOŚĆ GMINY BOJANOWO**

Lp.	Położenie budynku	Stan techniczny	Ilość lokali mieszkalnych wyposażonych w:					
			Ogółem	WC	Łazienka	Gaz	C.O.	C.W.
1.	Drzymały 4	p	3	2	2	3	-	-
2.	Drzymały 6	z	4	4	4	4	1	-
3.	Drzymały 20	p	3	3	2	3	1	1
4.	Dworcowa 25	p	3	3	2	3	3	-
5.	Królowej Jadwigi 11	p	2	2	2	2	1	1
6.	Rynek 4	d	5	5	4	4	4	2
7.	Rynek 6	z	4	4	4	4	2	-
8.	Rynek 10	z	3	3	3	3	3	-
9.	Rynek 15	p	3	3	2	3	-	-
10.	Rynek 17	p	4	4	4	4	-	-
11.	Słowackiego 1	p	1	-	-	-	-	-
12.	17 Stycznia 15	p	3	2	2	3	-	-
13.	17 Stycznia 15A	p	2	2	2	2	-	-
14.	Żwirki i Wigury 3	p	3	3	2	3	-	-
15.	Św. Józefa 1	z	2	2	2	2	1	-
16.	Gołaszyn 66	z	4	4	4	-	1	1
17.	Gołaszyn 80	z	2	2	2	2	1	-
18.	Gołaszyn 86	z	4	4	4	-	3	-
19.	Golina Wielka 14	p	2	2	2	-	-	-
20.	Lipowa 2	d	1	1	1	1	1	1
21.	Lipowa 2A	d	18	18	18	18	18	18
22.	Lipowa 2B	d	7	7	7	7	7	7
23.	Drzymały 28	p	1	1	1	1	1	-
24.	Trzebosz 10	p	4	3	3	-	2	-
25.	Zaborowice 12A	p	3	1	1	-	1	1
	RAZEM		91	85	80	72	51	32

6 lokali bez WC, tj. 6,59%

11 lokali bez łazienki, tj. 12,09%

19 lokali bez gazu, tj. 20,88%

40 lokali bez C. O., tj. 43,96%

59 lokali bez C. W., tj. 64,84%

p - poprawny

z - zadowolający

d - dobry

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/180/20
 Rady Miejskiej w Bojanowie
 z dnia 29 grudnia 2020 r.

WYPOSAŻENIE LOKALI MIESZKALNYCH W URZĄDZENIA TECHNICZNE W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

Lp.	Położenie budynku	Stan techniczny	Ilość lokali mieszkalnych wyposażonych w:					
			Ogółem	WC	Łazienka	Gaz	C.O	C.W
1.	Bojanowskiego 8	p	1	1	1	1	-	-
2.	Drzymały 16	p	3	2	2	3	-	-
3.	Dworcowa 1	p	1	1	-	1	-	-
4.	Dworcowa 2	p	3	3	3	3	-	-
5.	Dworcowa 3	p	3	3	3	3	-	-
6.	Dworcowa 4	z	4	2	1	4	-	-
7.	Dworcowa 7	p	2	1	1	2	-	-
8.	Kościuszki 1	p	5	4	3	4	1	-
9.	Kościuszki 13A	z	1	1	1	1	1	-
10.	1 Maja 1	z	3	3	3	3	1	1
11.	Ogrodowa 5	p	3	3	2	2	1	-
12.	Rynek 11	z	1	1	1	1	1	-
13.	17 Stycznia 1	p	4	3	3	4	1	-
14.	Żwirki i Wigury 11	p	3	3	3	3	3	-
15.	Golina Wielka 106	p	2	2	1	-	-	-
16.	Dworcowa 6	z	-	-	-	-	-	-
17.	Kościuszki 2	z	5	3	3	4	-	-
18.	Kościuszki 13	z	-	-	-	-	-	-
19.	Marcinkowskiego 9	z	3	3	1	3	-	-
20.	17 Stycznia 8	p	5	5	5	5	1	-
21.	17 Stycznia 8A	p	1	1	1	1	-	-
22.	Św. Józefa 6	z	1	1	1	1	-	1
	RAZEM		54	46	39	49	10	2

8 lokali nie posiada WC, tj. 14,81%

15 lokali nie posiada łazienki, tj. 27,78%

5 lokali nie posiada gazu, tj. 9,26%

44 lokale nie posiadają C. O., tj. 81,48%

52 lokale nie posiadają C. W., tj. 96,30%

p - poprawny

z - zadowalający

d - dobry

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata.

Jednym z głównych celów wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojanowo na lata 2021-2025 jest poprawienie stanu technicznego lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojanowo, z uwzględnieniem przyjętych standardów. Zadanie to może być realizowane poprzez przygotowanie wieloletniego programu remontów budynków będących własnością wynajmującego oraz budynków wspólnot mieszkaniowych.

W gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Bojanowo przyjęto strategię ukierunkowaną na długotrwałą realizację celów użytkowych, tzn. dążenie do tego, aby budynki (lokale mieszkalne) mogły pełnić rolę użytkową w dłuższym przedziale czasowym.

Realizacja celów użytkowych zakłada utrzymanie w sprawności technicznej wszelkich instalacji i elementów konstrukcyjnych budynków. Przy realizacji tego zakresu robót budowlanych przeprowadzanych w ramach remontów i modernizacji budynków należy brać pod uwagę określone wielkości środków finansowych pochodzące z czynszu za lokale mieszkalne.

Do utrzymania istniejącego mieszkaniowego zasobu Gminy Bojanowo w pełnej sprawności technicznej i użytkowej istotne jest oparcie charakterystyki zasobów mieszkaniowych na długości okresu ich eksploatacji oraz na technologii wykonania i materiałach, z jakich zostały wykonane.

Zdecydowana większość mieszkaniowego zasobu to budynki murowane ze stropem drewnianym, wybudowane przed rokiem 1950, których okres trwałości wynosi od 80 do 125 lat.

Budynki, które zostały zrealizowane przed 1950 rokiem, są ze względu na okres eksploatacji znacznie zużyte:

- ściany zewnętrzne budynków posiadają liczne pęknięcia i zarysowania,
- stropy i więźby dachowe wykazują znaczne ugięcia, świadczące o przeciążeniu stropów, również elementy drewniane klatek schodowych wykazują znaczne zniszczenia i ubytki, część elementów konstrukcyjnych, drewnianych wykazuje zarażenie grzybem domowym oraz obecność owadów,
- dachy dachówkowe i papowe wymagają gruntownych remontów połączonych z przemurowaniem kominów i wymianą obróbek blacharskich,
- tynki wewnętrzne spękane, częściowo zmurzałe, na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci,
- piece kaflowe wymagają remontu lub wymiany,
- przewody wentylacyjne nieszczelne, spękane,
- stolarka okienna i częściowo drzwiowa do wymiany,
- izolacje pionowe i poziome ścian uszkodzone lub ich brak, prowadzi to do przenikania wilgoci z gruntu do ścian budynku.

Powyższe budynki wymagają remontów gruntownych, które należy połączyć z ich modernizacją. Celem powyższego remontu jest przywrócenie budynkowi jego pierwotnej wartości technicznej, a przez modernizację polegającą na przebudowie układów funkcjonalnych mieszkań, wykonaniu brakujących instalacji i urządzeń sanitarnych – uzyskanie pełnowartościowych lokali mieszkalnych.

Instalacje elektryczne wewnętrzne w znacznej części zasobu nie zostały wymienione podczas długoletniej eksploatacji. Wykonane z aluminium, przewidziane dla znacznie mniejszych obciążeń, obecnie nie odpowiadają parametrom technicznym stawianym dla tego typu instalacji, stwarzając możliwość porażenia prądem. Przeciążenie instalacji elektrycznej stwarza również zagrożenie pożarowe.

Instalacje wodno-kanalizacyjne po długoletniej eksploatacji są częściowo skorodowane i wykazują dużą awaryjność co wiąże się z ponoszeniem znacznych nakładów związanych z usuwaniem skutków awarii.

Priorytety remontowe uszeregowane wg kategorii pilności:

- doszczelnienie instalacji gazowych wewnętrznych,
- udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych,
- wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji, remonty dachów,
- roboty elektryczne i odgromowe,
- remonty bieżące zabezpieczające budynki przed zniszczeniem,
- termomodernizacja.

Przy sporządzaniu potrzeb remontowych budynków oprócz ww. priorytetów wzięto także pod uwagę m.in.:

1. Eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich poprzez m.in. remont instalacji gazowej.

2. Zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków poprzez remont instalacji elektrycznej.

3. Przywrócenie budynkom estetycznego wyglądu poprzez remont elewacji, dachów itd.

Przewidywane korzyści wynikające z wprowadzenia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Bojanowo:

1. Zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych – obniży koszty eksploatacji budynków.

2. Zlikwidowanie niekorzystnych tendencji: wilgoć, pleśń, grzyby – obniży koszty eksploatacji i remontów bieżących związanych z usuwaniem skutków i nieprawidłowości.

3. Zahamowanie procesu degradacji budynków – pozwoli na utrzymanie istniejącego zasobu, bez konieczności rozbiórek.

4. Modernizacja lokali mieszkalnych pozwoli na uzyskanie pełnowartościowych mieszkań – zwiększą się wpływy z czynszu.

5. Korzyści dla najemców – w zamian za wyższy czynsz obniżą się koszty eksploatacji lokali mieszkalnych.

Docelowy standard budynku komunalnego.

1. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin, odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat.
2. Pomalowane klatki schodowe wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku, nie rzadziej niż co 7 lat.
3. Kompletnie i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.
4. Sprawne zamki w wejściu głównym, tablice ogłoszeń, wykaz telefonów alarmowych, regulamin porządku domowego.
5. Aktualne i czytelne oznakowanie budynku.
6. Wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenie, zadaszenia i elementy małej architektury.
7. Prawidłowe i zamykane wejście na dach.
8. Sprawne ławy kominiarskie na dachu.
9. Sprawna instalacja odgromowa, badania kontrolne, co 3 lata.
10. Nieprzeciekający dach.
11. Sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne, badania kontrole co 1 rok.
12. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego.
13. Instalacja gazowa o sprawdzonej szczelności i z rur o złączach spawanych. Kontrola szczelności 1 raz w roku.
14. Główny zawór („kurek ogniowy”) wyniesiony na wewnątrz.
15. Bezpieczne drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku: odpowiednia klasa odporności ogniowej, oświetlenie i oznakowanie.
16. Elementy konstrukcji budynku (ściany, stopy, nadproża, balkony, galerie, więźby dachowe) nie wykazujące objawów zagrożenia.
17. Wodomierze i instalacja wodociągowa poza mieszkaniami – zabezpieczone przed zamarzaniem i kondensacją pary wodnej (izolacje termiczne) oraz przed uszkodzeniem.

Stan techniczny i docelowy standard lokalu mieszkalnego.

Stan techniczny:

1. Lokal odmalowany.
2. Tynki ścian bez ubytków, zacieków i wykwitów pleśni lub grzybów.
3. Wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków.
4. Zamykające się drzwi i okna.
5. Sprawne urządzenia higieniczno-sanitarne w lokalu.

Docelowy standard:

1. Indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej wody i ciepłej wody.
2. Sprawne, stałe i bezpieczne (nie przenośne) źródła ciepła:
 - grzejniki wodne,
 - piece elektryczne akumulacyjne lub przerobione na ogrzewanie elektryczne,
 - piece i trzony kaflowe.
3. Własna łazienka z wanną lub kabiną natryskową i ustępem spłukiwanym.
4. Własna kuchnia lub wnęka kuchenna ze zlewozmywakiem zaopatrzonym w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę 2-palnikową lub 4-palnikową (zależnie od wielkości lokalu) na czynnik grzewczy gazowy lub elektryczny.
5. Przedpokój lub co najmniej przedsionek izolacyjny.
6. Przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniające co najmniej minimalne wymagania dot. izolacji termicznej, akustycznej i ochrony ppoż.
7. Zapewnienie warunków do wymiany powietrza – co najmniej wentylacja grawitacyjna kuchni i łazienki.
8. Ściany i sufity suche: bez zawilgoceń, nalotów pleśni i grzybów domowych.
9. W pomieszczeniach dziennych, stosunek powierzchni okien do powierzchni podłóg zawarty w granicach (1/5-1/8).
10. Okna szklone, co najmniej szyba podwójna, ze sprawnymi okapnikami, dające się zamykać i otwierać do wewnątrz pomieszczeń. Wyremontowane parapety i podokienniki.
11. Szczelne posadzki na balkonach i loggiach.
12. Wyremontowane podłogi „białe” oraz podłoża pod posadzki wraz z górnymi warstwami posadzkowymi właściwymi dla danych pomieszczeń.
13. Sprawne i nie przeciekające:
 - instalacje centralnego ogrzewania, z rurami prowadzonymi po powierzchni ścian,
 - piony wodne i kanalizacyjne.
14. Sprawne i o wystarczającej zdolności poboru mocy instalacje elektryczne.
15. Szczelne instalacje i sprawne urządzenia gazowe.

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr XXVI/180/20
Rady Miejskiej w Bojanowie
z dnia 29 grudnia 2020 r.

**WYKAZ LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY
BOJANOWO PRZEZNACZONYCH DO SPRZEDAŻY**

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia	Powierzchnia razem
1.	Bojanowskiego 8	1	68,19	-	-	68,19
2.	Drzymały 16	3	141,14	-	-	141,14
3.	Dworcowa 1	1	34,93	1	15,00	49,93
4.	Dworcowa 2	3	103,96	-	-	103,96
5.	Dworcowa 3	3	104,76	-	-	104,76
6.	Dworcowa 4	4	210,42	-	-	210,42
7.	Dworcowa 6	-	-	1	67,20	67,20
8.	Dworcowa 7	2	86,45	1	94,00	180,45
9.	Kościuszki 1	5	175,96	-	-	175,96
10.	Kościuszki 2	5	191,19	-	-	191,19
11.	Kościuszki 13A	1	51,52	-	-	51,52
12.	Marcinkowskiego 9	3	136,73	-	-	136,73
13.	1 Maja 1	2	137,38	-	-	137,38
14.	Ogrodowa 5	3	114,54	-	-	114,54
15.	Słowackiego 1	1	58,74	-	-	58,74
16.	17 Stycznia 8	5	243,23	-	-	243,23
17.	17 Stycznia 8A	1	38,10	-	-	38,10
18.	Św. Józefa 6	1	62,14	-	-	62,14
19.	Golina Wielka 106	2	97,70	2	21,00	118,70
20.	Golaszyn 31	1	39,00	-	-	39,00
	RAZEM	47	2096,08	5	197,20	2293,28

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) do wyłącznej właściwości rady należy stanowienie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy, natomiast art. 40 ust. 2 pkt 3 mówi, że organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy. Stosownie do zapisu art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksy Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 611 ze zm.) rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Obecnie obowiązujący "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojanowo" został przyjęty uchwałą nr XIII/80/15 z dnia 27 listopada 2015 roku. Zgodnie z treścią art. 21 ust. 2 uchwały o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego program, o którym mowa opracowuje się na minimum 5 lat. Obecnie obowiązujący został podjęty na lata 2016-2020. W związku z tym należy przyjąć nowy "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojanowo", na lata 2021-2025.