

(PROJEKT)

## UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ W BOJANOWIE

z dnia

### w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojanowo na lata 2011-2015

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.)

Rada Miejska w Bojanowie uchwała co następuje:

#### I. Postanowienia ogólne

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojanowo na lata 2011-2015.

#### II. Wielkość oraz stan techniczny mieszkaniowego zasobu Gminy Bojanowo

§ 2. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojanowo na lata 2011 – 2015 tworzy warunki do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach poprzez zapewnienie lokali mieszkalnych, lokali zamiennych i lokali socjalnych, 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 60% w stosunku do obecnej wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Bojanowo.

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

§ 3. Mieszkaniowy zasób Gminy Bojanowo stanowi 197 lokali znajdujących się w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymienione w załącznikach nr 1 i 2 do uchwały.

§ 4. 1. Z mieszkaniowego zasobu Gminy Bojanowo wydziela się lokale o niższym standardzie, które są przeznaczone na lokale socjalne.

§ 5. 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 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.).

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.

§ 6. Ewidencję lokali stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Bojanowo, w tym ewidencję lokali socjalnych, a także ich bieżącą aktualizację, prowadzi Burmistrz Bojanowa.

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

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

§ 8. W celu zachowania mieszkaniowego zasobu gminy Bojanowo w stanie niepogorszonym, 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 2011-2015, określa załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 9. 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.

3. Stan techniczny lokali socjalnych i ich standard określa załącznik nr 8 do niniejszej uchwały.

§ 10. Wynajmujący 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**

§ 11. 1. Planuje się, że wynajmujący w 2011 r. sprzeda co najmniej 15 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 co najmniej 10 lokali rocznie.

§ 12. 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.

§ 13. Najemcom lokali, którzy nie skorzystają z prawa pierwszeństwa w nabyciu zajmowanego lokalu mogą być oferowane lokale zamienne na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

§ 14. Nabywca lokalu mieszkalnego ponosi koszty związane z przygotowaniem dokumentów geodezyjnych, wyceną nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości 50% oraz zawarciem aktu notarialnego i zabezpieczeniem hipotecznym.

§ 15. Przeznacza się do sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach wymienionych w załączniku nr 9.

#### **V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów**

§ 16. 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**

§ 17. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym należy do organów gminy.

§ 18. Burmistrz Bojanowa przyjmuje wnioski o lokal mieszkalny, lokal socjalny lub lokal zamienny od osób ubiegających się o zawarcie umowy najmu tych lokali w trybie i na zasadach określonych w uchwale Nr XXXIX/220/02 Rady Miejskiej w Bojanowie z dnia 27 lutego 2002 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy Bojanowo.

§ 19. W latach 2011-2015 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy Bojanowo.

#### **VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

§ 20. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2011-2015 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) dochody ze sprzedaży mieszkań,
- 5) 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**

§ 21. 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 wynosić będą:
  - 1) 2011 – 600.600,00zł.
  - 2) 2012 – 615.615,00zł.
  - 3) 2013 – 630.630,00zł.
  - 4) 2014 – 645.645,00zł.
  - 5) 2015 – 660.660,00zł.

2. Koszty niezbędnych remontów i modernizacji budynków i lokali w poszczególnych latach wyniosą:

- 1) 2011 – 164.000,00zł.
- 2) 2012 – 168.100,00zł.
- 3) 2013 – 172.200,00zł.
- 4) 2014 – 176.300,00zł.
- 5) 2015 – 180.400,00zł.

3. Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi w poszczególnych latach wyniosą:

- 1) 2011 – 21.000,00zł.
- 2) 2012 – 21.700,00zł.
- 3) 2013 – 22.400,00zł.
- 4) 2014 – 23.100,00zł.
- 5) 2015 – 23.800,00zł.

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

### **1. Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojanowo**

§ 22. 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 o powierzchni użytkowej powyżej 80 m<sup>2</sup> na lokale mniejsze,
- b) zamianach lokali o wysokich kosztach utrzymania, na lokale o niższych kosztach utrzymania,
- c) zamianach zmierzających do wyodrębnienia zasobu socjalnego z mieszkaniowego zasobu Gminy Bojanowo z zastrzeżeniem uzależnienia zamiany lokali od uregulowania wszelkich zobowiązań wobec wynajmującego,

2) sprzedaży lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

3) 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.

4) obniżaniu kosztów eksploatacji.

### **X. Przepisy końcowe**

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bojanowa.

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

UZASADNIENIE  
do uchwały nr Rady Miejskiej w Bojanowie  
z dnia  
w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem  
Gminy Bojanowo na lata 2011-2015

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) wprowadza konieczność uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Program służy do optymalnego planowania, realizacji i modernizacji zasobu komunalnego gminy.

Stosownie do art. 21 ust. 1, ust. 2 pkt 3 i pkt 8 lit. b w/w ustawy w wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy winna znaleźć się obligatoryjnie planowana sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz najemców. Powinność powyższa została zrealizowana w opracowanym dla gminy Bojanowo programie.

Przedstawiony program jest niezbędny do zwiększenia efektywności gospodarowania nieruchomościami jak również jest pomocny przy rozstrzygnięciu o kierunku prowadzenia polityki sprzedaży zasobów komunalnych.

MG



Załącznik nr 1 do uchwały  
Nr Rady Miejskiej  
w Bojanowie

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

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia	Powierzchnia razem	Uwagi
1	1 Maja 1	4	198,37					198,37	
2	17 Stycznia 15	5	188,20					188,20	
3	17 Stycznia 2	1	20,10					20,10	
4	17 Stycznia 23	3	130,60					130,60	
5	17 Stycznia 4	3	195,54			1	15,70	211,24	OPTYK
6	17 Stycznia 8	6	295,94					295,94	
7	17 Stycznia 8A	2	94,80					94,80	
8	Bojanowskiego 2	5	222,74					222,74	
9	Drzymały 20	3	154,79					154,79	
10	Drzymały 4	3	143,99					143,99	
11	Drzymały 6	4	192,11					192,11	
12	Dworcowa 15	2	103,89			1	22,90	126,79	krawiectwo
13	Dworcowa 2	4	149,75					149,75	
14	Dworcowa 20	11	721,26					721,26	
15	Dworcowa 25	3	182,84			1	50,08	232,92	POLICJA
16	Golina Wielka 14	3	207,34					207,34	
17	Gołaszyn 66	5	324,51					324,51	
18	Gołaszyn 80	2	127,77					127,77	
19	Gołaszyn 86	4	237,75					237,75	
20	Kościuszki 13	2	113,30					113,30	
21	Kościuszki 14	3	163,44					163,44	
22	Kościuszki 2	5	190,35					190,35	
23	Królowej Jadwigi 10	2	92,33					92,33	
24	Królowej Jadwigi 11	1	31,67	1	29,83			61,5	
25	Krótką 1	5	293,07					293,07	
26	Marcinkowskiego 9	5	224,80					224,80	
27	Ogrodowa 7	1	72,35					72,35	
28	Ogrodowa 5	4	243,02					243,02	
29	Pakówka 17	1	73,85					73,85	
30	Półwiejska 8	1	67,08					67,08	
31	Rynek 10	5	237,86					237,86	
32	Rynek 13	3	128,22			1	25,73	153,95	SKL.PRZEMY SŁOWY
33	Rynek 15	3	145,26					145,26	
34	Rynek 17	4	187,10			1	57,00	244,10	SKL.PRZEMY SŁOWY
35	Rynek 26	4	203,9			1	85,45	289,35	PUSTY
36	Rynek 4	4	210,03	1	21,67			231,70	
37	Rynek 6	4	188,70					188,70	
38	Sienkiewicza 10	2	86,01					86,01	
39	Słowackiego 1	1	58,74					58,74	
40	Św.Józefa 1	2	128,16					128,16	

41	Św.Józefa 6	2	120,88	1	23,58			144,46	
42	Żwirki i Wigury 12	3	165,98			1	47,06	213,04	SKL.SPOŻYW CZY
43	Żwirki i Wigury 3	2	73,71	1	53,06			126,77	
	RAZEM	142	7.392,10	4	128,14	7	303,92	7.824,16	



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

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych ogółem	Ilość lokali wykupionych	% udział lokali wykupionych (wg.pow.)	Ilość lokali gminnych	Powierzchnia lokali gminnych	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia lokali użytkowych	Uwagi
1	17 Stycznia 5	3	2	79,97	1	27,40	0		
2	17 Stycznia 1	3	1	22,05	2	102,00	1	22,40	Z-D FRYZJERSKI
3	Bojanowskiego 8	6	3	50,21	3	156,20	0		
4	Dworcowa 3	4	1	29,35	3	105,10	1	30,90	ZEGARMISTRZ
5	Dworcowa 6	5	5	75,40	0	0,00	1	67,20	GS-SKL.SPOŻYWCZY
6	Dworcowa 7	4	2	42,57	2	86,60	1	94,60	GS-SKL.SPOŻYWCZY
7	Golina Wielka 106	4	2	47,42	2	97,55	2	21,00	PUSTE, TELEKOMUNIKACJA
8	Kościuszki 13A	2	1	53,12	1	53,90	0		
9	Królowej Jadwigi 12	2	1	40,08	1	80,74	0		
10	Żwirki i Wigury 11	4	1	36,80	3	149,00	0		
11	Drzymały 16	5	2	39,86	3	140,03	0	0	
12	Dworcowa 1	5	3	44,32	2	106,09	1	15	KIOSK RUCH
13	Dworcowa 4	5	1	27,64	4	197,65	0	0	
14	Dworcowa 9	2	1	55,23	1	68,65	0	0	
15	Kościuszki 1	7	2	28,27	5	203,56	0	0	
16	Rynek 11	2	1	27,91	1	64,17	2	101,65	KSIĘGARNIA TELEKOMUNIKACJA
17	Giżyn 34	2	1	51,7	1	33,07	0	0	
	RAZEM	65	30	751,9	35	1.671,71	9	352,75	

Załącznik nr 3 do uchwały  
Nr Rady Miejskiej  
w Bojanowie z dnia

## WYPOSAŻENIE LOKALI MIESZKANIOWYCH 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	17 Stycznia 5	z	1	1	0	1	0	0
2	17 Stycznia 1	p	2	1	0	2	0	0
3	Bojanowskiego 8	p	3	1	2	3	0	0
4	Dworcowa 3	p	3	3	2	3	0	0
5	Dworcowa 7	p	2	1	1	1	1	0
6	Golina Wielka 106	p	2	2	1	0	0	0
7	Kościuszki 13A	z	1	0	1	1	0	0
8	Królowej Jadwigi 12	d	1	1	1	1	1	0
9	Żwirki i Wigury 11	p	3	2	1	3	0	0
10	Drzymały 16	z	3	0	0	3	0	0
11	Dworcowa 1	p	2	0	0	2	0	0
12	Dworcowa 4	z	4	0	0	4	0	0
13	Dworcowa 9	p	1	1	1	1	1	0
14	Kościuszki 1	p	5	2	2	5	1	0
15	Rynek 11	z	1	1	1	1	1	0
16	Giżyn 34	p	1	0	0	0	0	0
	RAZEM		35	16	13	31	5	0

19 lokali nie posiada WC tj. 54%.  
22 lokale nie posiadają łazienki tj. 63%  
4 lokale nie posiadają gazu tj. 11%  
30 lokali nie posiada C.O. tj. 86%  
35 lokali nie posiada CW tj. 100%

p-stan techniczny poprawny  
z-stan techniczny zadowalający  
d-stan techniczny dobry

## WYPOSAŻENIE LOKALI MIESZKANIOWYCH 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	1 Maja 1	z	4	2	3	4	1	0
2	17 Stycznia 15	p	5	4	4	5	0	0
3	17 Stycznia 2	p	1	1	1	1	0	0
4	17 Stycznia 23	p	3	1	1	3	0	0
5	17 Stycznia 4	p	3	3	2	3	0	0
6	17 Stycznia 8	p	6	6	6	6	0	0
7	17 Stycznia 8A	z	2	2	2	2	0	0
8	Bojanowskiego 2	p	5	2	2	5	1	0
9	Drzymały 20	p	3	3	2	3	1	0
10	Drzymały 4	p	3	1	3	3	0	0
11	Drzymały 6	z	4	4	4	4	0	0
12	Dworcowa 20	d	11	11	11	11	11	0
13	Dworcowa 15	p	2	2	2	2	2	0
14	Dworcowa 2	p	4	4	4	4	0	0
15	Dworcowa 25	p	3	3	2	3	3	0
16	Golina Wielka 14	p	3	3	3	0	0	0
17	Gołaszyn 66	z	5	5	3	0	0	0
18	Gołaszyn 80	z	2	2	1	0	1	0
19	Gołaszyn 86	z	4	3	3	0	1	0
20	Kościuszki 13	p	2	0	2	2	0	0
21	Kościuszki 14	p	3	2	3	3	0	0
22	Kościuszki 2	p	5	0	0	5	0	0
23	Królowej Jadwigi 10	z	2	2	2	2	2	0
24	Królowej Jadwigi 11	p	2	2	1	2	0	0
25	Krótką 1	p	5	5	5	5	3	0
26	Marcinkowskiego 9	p	5	3	1	5	2	0
27	Ogrodowa 5	p	4	4	4	4	1	0
28	Ogrodowa 7	z	1	1	0	1	0	0
29	Pakówka 17	p	1	0	0	0	0	0
30	Półwiejska 8	p	1	0	1	1	0	0
31	Rynek 10	z	5	5	5	4	4	0
32	Rynek 13	p	3	2	1	3	1	0
33	Rynek 15	p	3	2	1	3	0	0
34	Rynek 17	p	4	4	4	4	0	0
35	Rynek 26	p	4	3	3	4	2	0
36	Rynek 4	d	5	5	4	4	2	0
37	Rynek 6	z	4	4	4	4	0	0
38	Sienkiewicza 10	p	2	2	1	2	0	0
39	Słowackiego 1	p	1	0	0	0	0	0
40	Św.Józefa 1	z	2	2	2	2	2	0
41	Św.Józefa 6	p	3	2	2	2	1	0
42	Żwirki i Wigury 12	p	3	2	1	3	1	0
43	Żwirki i Wigury 3	p	3	2	1	3	0	0
	RAZEM		146	116	107	127	42	0

30 lokali nie posiada WC tj. 21 %  
39 lokali nie posiada łazienki tj. 27%  
19 lokali nie posiada gazu tj.13%  
104 lokale nie posiadają C.O. tj. 71%  
146 lokali nie posiada CW tj. 100%

p- stan techniczny poprawny  
z- stan techniczny zadowalający  
d- stan techniczny 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 2011-2015 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 zmurszałe, 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.

Głównym problemem budynków wzniesionych w okresie po 1950 roku metodą półprzemysłową jest fakt, iż nie posiadają one odpowiedniej izolacyjności ścian zewnętrznych, powoduje to przemarzanie ścian: w mieszkaniach panuje wilgoć, widoczne są ślady pleśni. W przypadku niesprawnej wentylacji proces występowania wilgoci nasila się.

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 gazowe w niektórych budynkach nie spełniają obecnych wymogów technicznych,

również przewody kominowe, do których zostały podłączone urządzenia gazowe nie posiadają wkładów kominowych.

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 w/w priorytetów wzięto także pod uwagę m.in.:

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

3. Zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków poprzez remont instalacji elektrycznej,

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

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

IX. Zmniejszenie awaryjności instalacji wewnętrznych – obniży koszty eksploatacji budynków,

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

XI. Zahamowanie procesu degradacji budynków- pozwoli na utrzymanie istniejącego zasobu, bez konieczności rozbiórek,

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

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

## Standard budynku komunalnego

1. Elewacja bez ubytków tynków i okładzin.
2. Pomalowane klatki schodowe wraz z oknami i drzwiami wejściowymi do budynku.
3. Kompletne 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.
10. Nieprzeciekający dach.
11. Sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.
12. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego.
13. Instalacja gazowa o sprawdzonej szczelności i z rur o złączach spawanych.
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, wieżby 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 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.

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



## Stan techniczny i standard lokalu socjalnego

### **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 lub poza nim.

### **Standard:**

1. Instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii.
2. Woda nadająca się do celów domowych, dostępna w promieniu do 30 m , licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
3. Ustęp indywidualny lub zbiorowy uwzględniający liczbę mieszkańców, w promieniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
4. Pomieszczenie mieszkalne posiada oświetlenie naturalne.
5. Lokal jednoizbowy posiada warunki do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. "lufcik" w oknie) . W lokalach wieloizbowych-wentylacja kuchni.
6. Lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródła ciepła: grzejniki radiatorowe, piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne, trzony kuchenne.
7. Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze, służące m.in. jako skład opału.
8. Lokal wyposażony w urządzenie do podgrzewania posiłków: kuchnię węglową lub kuchnię elektryczną.

Załącznik nr 9 do uchwały  
Nr Rady Miejskiej  
w Bojanowie

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

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia	Ilość lokali socjalnych	Powierzchnia	Ilość lokali użytkowych	Powierzchnia	Powierzchnia razem	Uwag
1	1 Maja 1	4	198,37					198,37	
2	17 Stycznia 15	5	188,20					188,20	
3	17 Stycznia 2	1	20,10					20,10	
4	17 Stycznia 23	3	130,60					130,60	
5	17 Stycznia 4	3	195,54			1	15,70	211,24	
6	17 Stycznia 8	6	295,94					295,94	
7	17 Stycznia 8A	2	94,80					94,80	
8	Bojanowskiego 2	5	222,74					222,74	
9	Drzymały 16	3	140,03					140,03	
10	Drzymały 20	3	154,79					154,79	
11	Drzymały 4	3	143,99					143,99	
12	Drzymały 6	4	192,11					192,11	
13	Dworcowa 1	2	106,09			1	15,00	121,09	
14	Dworcowa 15	2	103,89			1	22,90	126,79	
15	Dworcowa 2	4	149,75					149,75	
16	Dworcowa 9	1	68,65					68,65	
17	Dworcowa 25	3	182,84			1	50,08	232,92	
18	Dworcowa 4	4	197,65					197,65	
19	Giżyn 34	1	33,07					33,07	
20	Golina Wielka 14	3	207,34					207,34	
21	Gołaszyn 66	5	324,51					324,51	
22	Gołaszyn 80	2	127,77					127,77	
23	Gołaszyn 86	4	237,75					237,75	
24	Kościuszki 1	5	203,56					203,56	
25	Kościuszki 13	2	113,30					113,30	
26	Kościuszki 14	3	163,44					163,44	
27	Kościuszki 2	5	190,35					190,35	
28	Królowej Jadwigi 10	2	92,33					92,33	
29	Królowej Jadwigi 11	1	31,67	1	29,83			61,5	
30	Krótką 1	5	293,07					293,07	
31	Marcinkowskiego 9	5	224,80					224,80	
32	Ogrodowa 7	1	72,35					72,35	
33	Ogrodowa 5	4	243,02					243,02	
34	Pakówka 17	1	73,85					73,85	
35	Półwiejska 8	1	67,08					67,08	
36	Rynek 10	5	237,86					237,86	
37	Rynek 11	1	64,17			2	101,65	165,82	
38	Rynek 13	3	128,22			1	25,73	153,95	
39	Rynek 15	3	145,26					145,26	
40	Rynek 17	4	187,10			1	57	244,1	
41	Rynek 26	4	203,9			1	85,45	289,35	
42	Rynek 4	4	210,03	1	21,67			231,70	
43	Rynek 6	4	188,70					188,70	
44	Sienkiewicza 10	2	86,01					86,01	

45	Słowackiego 1	1	58,74					58,74	
46	Sw.Józefa 1	2	128,16					128,16	
47	Św.Józefa 6	2	120,88	1	23,58			144,46	
48	Żwirki i Wigury 12	3	165,98			1	47,06	213,04	
49	Żwirki i Wigury 3	2	73,71	1	53,06			126,77	
50	17 Stycznia 5	1	27,40					27,40	
51	17 Stycznia 1	2	102,00			1	22,40	124,40	
52	Bojanowskiego 8	3	156,20					156,20	
53	Dworcowa 3	3	105,10			1	30,90	136,00	
54	Dworcowa 6	0	0,00			1	67,20	67,20	
55	Dworcowa 7	2	86,60			1	94,60	181,20	
56	Golina Wielka 106	2	97,55			2	21,00	118,55	
57	Kościuszki 13A	1	53,90					53,90	
58	Królowej Jadwigi 12	1	80,74					80,74	
59	Żwirki i Wigury 11	3	149,00					149	
	RAZEM	166	8.342,55	4	128,14	16	656,67	9.127,36	