

UCHWAŁA NR XIII/80/15
RADY MIEJSKIEJ W BOJANOWIE

z dnia 27 listopada 2015 r.

w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojanowo na lata 2016-2020

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 2015 r., poz. 1515) 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 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) Rada Miejska w Bojanowie uchwała co następuje :

I. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojanowo na lata 2016-2020 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 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, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne

§ 2. Mieszkaniowy zasób Gminy Bojanowo stanowi 187 lokali znajdujących się w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymienione w załącznikach nr 1 i 2 do uchwały.

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

§ 4. 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 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.) 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 2015 r., poz. 1422).

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.

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

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

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

- 1) 2016 – 182, w tym 2 lokale socjalne,
- 2) 2017 – 177, w tym 3 lokale socjalne,
- 3) 2018 – 172, w tym 4 lokale socjalne,
- 4) 2019 – 167, w tym 5 lokali socjalnych,
- 5) 2020 – 162, w tym 6 lokali socjalnych,

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 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 2016-2020, 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.

§ 10. 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

§ 11. 1. Planuje się, że wynajmujący w 2016 r. sprzeda co najmniej 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 co najmniej 5 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 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 2014 r., poz. 150 z późn. zm.)

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

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

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 2016-2020 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 2016-2020 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

§ 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:

- 1) 2016 – 626.100,00 zł.
- 2) 2017 – 644.900,00 zł.
- 3) 2018 – 664.300,00 zł.
- 4) 2019 – 684.200,00 zł.
- 5) 2020 – 704.700,00 zł.

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

- 1) 2016 – 204.000,00 zł.
- 2) 2017 – 224.000,00 zł.
- 3) 2018 – 244.000,00 zł.
- 4) 2019 – 264.000,00 zł.
- 5) 2020 – 284.000,00 zł.

3. Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi w poszczególnych latach:

- 1) 2016 – 16.500,00 zł.
- 2) 2017 – 17.000,00 zł.
- 3) 2018 – 17.500,00 zł.
- 4) 2019 – 18.000,00 zł.
- 5) 2020 – 18.500,00 zł.

4. 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

§ 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 m² 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.

Przewodniczący Rady

(-) Jarosław Bartkowiak

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

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszk.	Powierzchnia	Ilość lok. socjal.	Powierzchnia	Ilość lok. użytk.	Powierzchnia	Powierzchnia razem	Uwagi
1.	Bojanowskiego 2	5	222,96	-	-	-	-	222,96	-
2.	Drzymały 4	3	143,99	-	-	-	-	143,99	-
3.	Drzymały 6	4	192,11	-	-	-	-	192,11	-
4.	Drzymały 20	3	149,84	-	-	-	-	149,84	-
5.	Dworcowa 20	11	721,26	-	-	-	-	721,26	-
6.	Dworcowa 25	3	182,84	-	-	1	50,08	232,92	-
7.	Kościuszki 2	5	189,75	-	-	-	-	189,75	-
8.	Kościuszki 13	2	113,30	-	-	-	-	113,30	-
9.	Królowej Jadwigi 10	2	92,33	-	-	-	-	92,33	-
10.	Królowej Jadwigi 11	2	62,85	-	-	-	-	62,85	-
11.	Marcinkowskiego 9	5	218,10	-	-	-	-	218,10	-
12.	Krótką 1	5	293,07	-	-	-	-	293,07	-
13.	Półwiejska 8	1	67,08	-	-	-	-	67,08	-
14.	Rynek 4	4	210,03	1	21,67	-	-	231,70	-
15.	Rynek 6	4	188,70	-	-	-	-	188,70	-
16.	Rynek 10	5	237,86	-	-	-	-	237,86	-
17.	Rynek 15	3	145,26	-	-	-	-	145,26	-
18.	Rynek 17	4	187,10	-	-	1	57,00	244,10	-
19.	Słowackiego 1	1	58,74	-	-	-	-	58,74	-
20.	17 Stycznia 2	1	20,20	-	-	-	-	20,20	-
21.	17 Stycznia 8	6	295,94	-	-	-	-	295,94	-
22.	17 Stycznia 8a	2	94,80	-	-	-	-	94,80	-
23.	17 Stycznia 15	3	105,52	-	-	-	-	105,52	-
24.	17 Stycznia 15a	2	80,66	-	-	-	-	80,66	-
25.	17 Stycznia 23	3	129,26	-	-	-	-	129,26	-
26.	Żwirki i Wigury 3	2	73,71	1	53,06	-	-	126,77	-
27.	Św. Józefa 1	2	128,16	-	-	-	-	128,16	-
28.	Św. Józefa 6	2	144,46	-	-	-	-	144,46	-
29.	Gołszyn 66	4	324,14	-	-	-	-	324,14	-
30.	Gołszyn 80	2	128,01	-	-	-	-	128,01	-
31.	Gołszyn 86	4	237,75	-	-	-	-	237,75	-
32.	Golina Wielka 14	3	207,34	-	-	-	-	207,34	-
33.	Pakówka 17	1	73,85	-	-	-	-	73,85	-
34.	Lipowa 2	1	81,91	-	-	-	-	81,91	-

35.	Lipowa 2a	18	432,29	-	-	-	-	432,29
36.	Lipowa 2b	7	143,10	-	-	1	169,59	312,69
37.	Drzymały 28	1	56,18	-	-	-	-	56,18
38.	Trzebosz 10	2	123,00	-	-	-	-	123,00
39.	Zaborowice 12	1	45,70	-	-	-	-	45,70
	RAZEM	139	6603,15	2	74,73	2	276,67	6954,55

ZAŁĄCZNIK NR 2

**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	3	50,21	3	156,2	-	-	-
2.	Drzymały 16	5	2	39,65	3	141,27	-	-	-
3.	Dworcowa 1	5	3	44,32	2	106,09	1	15	-
4.	Dworcowa 2	4	1	30,06	3	103,95	-	-	-
5.	Dworcowa 3	4	1	45,4	3	105,1	1	30,9	-
6.	Dworcowa 4	5	1	27,72	4	196,86	-	-	-
7.	Dworcowa 6	5	5	75,4	-	-	1	67,2	-
8.	Dworcowa 7	4	2	42,57	2	86,6	1	94,6	-
9.	Kościuszki 1	8	2	28,27	6	203,36	-	-	-
10.	Kościuszki 13a	2	1	53,77	1	53,9	-	-	-
11.	1 Maja 1	4	1	33,59	3	131,31	-	-	-
12.	Ogrodowa 5	6	1	25,41	5	234,87	-	-	-
13.	Rynek 11	2	1	27,91	1	64,17	2	101,65	-
14.	Rynek 13	3	3	83,35	0	0	1	25,73	-
15.	17 Stycznia 1	4	1	22,06	3	102	1	22,4	-
16.	17 Stycznia 5	3	2	79,97	1	27,4	-	-	-
17.	Żwirki i Wigury 11	4	1	36,8	3	149	-	-	-
18.	Żwirki i Wigury 12	3	3	78,4	-	-	1	47,06	-
19.	Golina Wielka 106	4	2	47,42	2	97,55	2	21	-
	RAZEM	81	36	872,28	45	1959,63	11	425,54	

**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/ ANR SP	Pow. lokali gminnych/ ANR SP	Ilość lokali użytkowych	Pow. lokali użytkowych	Uwagi
1.	Gołyszyn 31	13	11	90,77	1 1	39 16,5	-	-	-
	RAZEM	13	11	90,77	2	55,5	0	0	

ZAŁĄCZNIK NR 3

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.	Bojanowskiego 2	p	5	4	4	5	1	
2.	Drzymały 4	p	3	2	2	3	-	
3.	Drzymały 6	z	4	4	4	4	1	
4.	Drzymały 20	p	3	3	2	3	1	
5.	Dworcowa 20	d	11	11	11	11	11	
6.	Dworcowa 25	p	3	3	2	3	3	
7.	Kościuszki 2	p	5	3	3	4	-	
8.	Kościuszki 13	p	2	1	2	2	-	
9.	Królowej Jadwigi 10	z	2	2	2	2	2	
10.	Królowej Jadwigi 11	p	2	2	1	2	-	
11.	Marcinkowskiego 9	p	5	5	3	5	2	
12.	Krótką 1	p	5	5	5	5	3	
13.	Półwiejska 8	p	1	-	1	1	1	
14.	Rynek 4	d	5	5	4	5	4	
15.	Rynek 6	z	4	4	4	4	-	
16.	Rynek 10	z	5	5	4	4	4	
17.	Rynek 15	p	3	3	1	3		
18.	Rynek 17	p	4	4	4	4	-	
19.	Słowackiego 1	p	1	-	-	-	-	
20.	17 Stycznia 2	p	1	1	1	1	-	
21.	17 Stycznia 8	p	6	6	6	6	-	
22.	17 Stycznia 8a	z	2	2	2	2	-	
23.	17 Stycznia 15	p	3	2	2	3	-	
24.	17 Stycznia 15a	p	2	2	2	2	-	
25.	17 Stycznia 23	p	3	3	3	3	-	
26.	Żwirki i Wigury 3	p	3	2	2	3	-	
27.	Św. Józefa 1	z	2	2	2	2	1	
28.	Św. Józefa 6	p	2	2	2	2	-	
29.	Gołaszyn 66	z	4	4	4	-	1	
30.	Gołaszyn 80	z	2	2	2	2	1	
31.	Gołaszyn 86	z	4	4	4	-	-	
32.	Golina Wielka 14	p	3	3	3	-	-	
33.	Pakówka 17	p	1	-	-	-	-	
34.	Lipowa 2	d	1	1	1	1	1	

35.	Lipowa 2a	d	18	18	18	18	18	
36.	Lipowa 2b	d	7	7	7	7	7	
37.	Drzymały 28	p	1	1	1	1	1	
38.	Trzebosz 10	p	2	2	2	-		
39.	Zaborowice 12	p	1	1	1	-	-	
	RAZEM		141	131	124	123	63	0

10 lok. bez WC tj. 7,09%

17 lok. bez łazienki tj. 12,06%

141 lok. bez c.w. tj. 100%

18 lok. bez gazu tj. 12,77%

78 lok. bez c.o. tj. 55,32%

P - poprawny

Z - zadowolający

D - dobry

ZAŁĄCZNIK NR 4

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	3	3	3	3	1	-
2.	Drzymały 16	p	3	2	2	3	-	-
3.	Dworcowa 1	p	2	2	1	2	-	-
4.	Dworcowa 2	p	3	3	3	3	-	-
5.	Dworcowa 3	p	3	3	3	3	-	-
6.	Dworcowa 4	z	4	1	-	4	-	-
7.	Dworcowa 7	p	2	1	1	2	1	-
8.	Kościuszki 1	p	6	5	3	5	1	-
9.	Kościuszki 13a	z	1	1	1	1	-	-
10.	1 Maja 1	z	3	2	3	2	-	-
11.	Ogrodowa 5-7	p	5	5	5	4	2	-
12.	Rynek 11	z	1	1	1	1	1	-
13.	17 Stycznia 1	p	3	1	1	3	-	-
14.	17 Stycznia 5	z	1	1	-	1	-	-
15.	Żwirki i Wigury 11	p	3	2	2	3	-	-
16.	Golina Wielka 106	p	2	2	1	-	-	-
17.	Gołaszyn 31	p	1	1	1	0	1	-
	RAZEM		46	36	31	40	7	0

10 lokali nie posiada WC tj. 21,74%

15 lokali nie posiada łazienki tj. 32,61%

5 lokale nie posiadają gazu tj. 10,87%

39 lokali nie posiada c.o. tj. 84,78%

46 lokale nie posiadają c.w.tj.100%

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 2016-2020 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 spękałe, częściowo zmurszałe, na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci,
- piece kaflowe wymagają remontu lub wymiany,
- przewody wentylacyjne nieszczelne, spękałe,
- 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 z wielkiej płyty 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.:

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 zaopatrzoną 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 szybą podwójną, 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

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

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszk.	Powierzchnia	Ilość lok. socjal.	Powierzchnia	Ilość lok. użytk.	Powierzchnia	Powierzchnia razem
1.	Bojanowskiego 2	5	222,96	-	-	-	-	222,96
2.	Bojanowskiego 8	3	156,2	-	-	-	-	156,2
3.	Drzymały 4	3	143,99	-	-	-	-	143,99
4.	Drzymały 6	4	192,11	-	-	-	-	192,11
5.	Drzymały 16	3	141,27	-	-	-	-	141,27
6.	Drzymały 20	3	149,84	-	-	-	-	149,84
7.	Dworcowa 1	2	106,09	-	-	1	15,00	121,09
8.	Dworcowa 2	3	103,95	-	-	-	-	103,95
9.	Dworcowa 3	3	105,10	-	-	1	30,90	136,00
10.	Dworcowa 4	4	196,86	-	-	-	-	196,86
11.	Dworcowa 6	-	-	-	-	1	67,20	67,20
12.	Dworcowa 7	2	86,60	-	-	1	94,60	181,20
13.	Dworcowa 20	11	721,26	-	-	-	-	721,26
14.	Kościuszki 1	6	203,36	-	-	-	-	203,36
15.	Kościuszki 2	5	189,75	-	-	-	-	189,75
16.	Kościuszki 13	2	113,30	-	-	-	-	113,30
17.	Kościuszki 13a	1	53,90	-	-	-	-	53,90
18.	Królowej Jadwigi 10	2	92,33	-	-	-	-	92,33
19.	Królowej Jadwigi 11	2	62,85	-	-	-	-	62,85
20.	Marcinkowskiego 9	5	218,10	-	-	-	-	218,10
21.	Krótką 1	5	293,07	-	-	-	-	293,07
22.	1 Maja 1	3	131,31	-	-	-	-	131,31
23.	Ogrodowa 5	5	234,87	-	-	-	-	234,87
24.	Półwiejska 8	1	67,08	-	-	-	-	67,08
25.	Rynek 4	4	210,03	1	21,67	-	-	231,70
26.	Rynek 6	4	188,70	-	-	-	-	188,70
27.	Rynek 11	1	64,17	-	-	2	101,65	165,82
28.	Rynek 13	-	-	-	-	1	25,73	25,73
29.	Rynek 15	3	145,26	-	-	-	-	145,26
30.	Rynek 17	4	187,10	-	-	1	57,00	244,10
31.	Słowackiego 1	1	58,74	-	-	-	-	58,74
32.	17 Stycznia 1	3	102,00	-	-	1	22,40	124,40
33.	17 Stycznia 2	1	20,20	-	-	-	-	20,20
34.	17 Stycznia 5	1	27,40	-	-	-	-	27,40
35.	17 Stycznia 8	6	295,94	-	-	-	-	295,94
36.	17 Stycznia 8a	2	94,80	-	-	-	-	94,80

37.	17 Stycznia 15	3	105,52	-	-	-	-	105,52
38.	17 Stycznia 15a	2	80,66	-	-	-	-	80,66
39.	17 Stycznia 23	3	129,26	-	-	-	-	129,26
40.	Żwirki i Wigury 3	2	73,71	1	53,06	-	-	126,77
41.	Żwirki i Wigury 11	3	149,00	-	-	-	-	149,00
42.	Żwirki i Wigury 12	-	-	-	-	1	47,06	47,06
43.	Św. Józefa 1	2	128,16	-	-	-	-	128,16
44.	Św. Józefa 6	2	144,46	-	-	-	-	144,46
45.	Gołaszyn 66	4	324,14	-	-	-	-	324,14
46.	Gołaszyn 86	4	237,75	-	-	-	-	237,75
47.	Golina Wielka 106	2	97,55	-	-	2	21,00	118,55
48.	Pakówka 17	1	73,85	-	-	-	-	73,85
49.	Gołaszyn 31	1	39,00	-	-	-	-	39,00
	RAZEM	142	6963,55	2	74,73	12	482,54	7520,82