

Projekt

z dnia 16 lutego 2026 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BOJANOWIE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy
Bojanowo na lata 2026-2030**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) Rada Miejska w Bojanowie uchwala co następuje:

I. Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Celem Programu jest określenie kierunków działania Gminy Bojanowo w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej o niskich dochodach poprzez zapewnienie lokali mieszkalnych i lokali zamiennych. Gmina Bojanowo wykorzystywać będzie w tym celu mieszkaniowy zasób.

2. W celu zabezpieczenia wielkości mieszkaniowego zasobu gminy 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 138 lokali znajdujących się w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy oraz w budynkach wspólnot mieszkaniowych wymienionych 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 418 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1125 z późn. 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.

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

§ 5. Wyposażenie lokali mieszkalnych w urządzenia techniczne oraz prognozę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego w poszczególnych latach określają załączniki Nr 3 i 4.

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

- 1) 2026 – 138,
- 2) 2027 – 133,
- 3) 2028 – 128,
- 4) 2029 – 123,
- 5) 2030 – 118.

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 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 2026-2030, określa załącznik nr 5 do niniejszej uchwały.

§ 8. 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

§ 9. 1. Planuje się, że wynajmujący w 2026 r. sprzeda maksymalnie 5 lokali, których najemcom przysługuje pierwszeństwo w ich nabyciu.

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

§ 10. Warunki udzielania bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkań zostały ustalone w odrębnej uchwale.

§ 11. 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725).

§ 12. Przeznacza się do sprzedaży lokale mieszkalne w budynkach wymienionych w załączniku nr 6 do uchwały.

V. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

§ 13. Ustala się następujące rodzaje czynszu:

1. Za lokale mieszkalne.
2. Za lokale zamienne.
3. Za najem socjalny lokalu.

§ 14. 1. Czynsz obejmuje: podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania zieleni oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym opłaty za energię cieplną i elektryczną.

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych w wypadkach gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 15. 1. Ustala się czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu według załącznika nr 7 do uchwały.

2. Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu nie dotyczą czynszu za najem socjalny lokalu.

§ 16. Czynsz za lokale mieszkalne, zamienne i za najem socjalny lokalu opłacają najemcy lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

§ 17. 1. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Bojanowa.

2. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkarni, strychów i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

3. Stawka czynszu za najem socjalny lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

§ 18. 1. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeżeli zostały dokonane w lokalu ulepszenia mające wpływ na wysokość czynszu.

2. W przypadku uszczuplenia wyposażenia technicznego z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, czynsz najmu zmniejsza się zgodnie z załącznikiem nr 7 do uchwały.

3. Warunki oraz termin płatności czynszu najmu określone zostaną w umowach najmu.

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

§ 19. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym należy do organów gminy.

§ 20. 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 LXII/429/23 Rady Miejskiej w Bojanowie z dnia 31 sierpnia 2023 roku w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Bojanowo.

§ 21. W latach 2026-2030 nie przewiduje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojanowo.

VII. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 22. 1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej będą w szczególności:

1) Dochody z czynszów za lokale mieszkalne w poszczególnych latach:

a) 2026 - 410.000,00 zł,

b) 2027 - 422.000,00 zł,

- c) 2028 - 434.000,00 zł,
- d) 2029 - 447.000,00 zł,
- e) 2030 - 460.000,00 zł.

2) Dochody z czynszów za lokale użytkowe w poszczególnych latach:

- a) 2026 - 55.000,00 zł,
- b) 2027 - 57.000,00 zł,
- c) 2028 - 59.000,00 zł,
- d) 2029 - 61.000,00 zł,
- e) 2030 - 63.000,00 zł.

3) Dochody z dzierżaw i najmu części nieruchomości znajdujących się w zasobie w poszczególnych latach:

- a) 2026 – 25.000,00 zł,
- b) 2027 - 26.000,00 zł,
- c) 2028 - 27.000,00 zł,
- d) 2029 - 28.000,00 zł,
- e) 2030 - 29.000,00 zł.

4) Inne dochody określone uchwałami Rady Miejskiej w poszczególnych latach:

- a) 2026 - 723.000,00 zł,
- b) 2027 - 744.000,00 zł,
- c) 2028 - 766.000,00 zł,
- d) 2029 - 788.000,00 zł,
- e) 2030 - 811.000,00 zł.

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, koszty inwestycyjne

§ 23. 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) 2026 – 295.200,00 zł,
- b) 2027 – 304.000,00 zł,
- c) 2028 – 313.100,00 zł,
- d) 2029 – 322.500,00 zł,
- e) 2030 – 332.200,00 zł.

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

- a) 2026 – 700.800,00 zł,
- b) 2027 – 721.800,00 zł,
- c) 2028 – 743.500,00 zł,
- d) 2029 – 765.800,00 zł,
- e) 2030 – 788.800,00 zł.

3) Koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi w poszczególnych latach:

- a) 2026 – 40.000,00 zł,
- b) 2027 – 41.200,00 zł,
- c) 2028 – 42.400,00 zł,
- d) 2029 – 43.700,00 zł,
- e) 2030 – 45.000,00 zł.

2. W przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji koszty 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

§ 24. 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.

2. W latach 2026–2030 Gmina Bojanowo nie planuje dokonywania zamian lokali mieszkalnych w związku z prowadzonymi remontami budynków i lokali, gdyż przewidziany zakres prac remontowych i modernizacyjnych nie będzie wymagał opuszczenia lokali przez najemców i zapewnienia im lokali zamiennych.

X. Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bojanowa.

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

Załącznik nr 1 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Bojanowie

z dnia.....2026 r.

**WYKAZ BUDYNKÓW, POWIERZCHNI I ILOŚCI LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH STANOWIĄCYCH WYŁĄCZNĄ WŁASNOŚĆ GMINY BOJANOWO**

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	157,94	-	-	157,94	-
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	161,83	-	-	161,83	-
9.	Rynek 15	3	144,29	-	-	144,29	-
10.	Rynek 17	4	186,16	1	57,00	243,16	-
11.	Słowackiego 1	1	59,45	-	-	59,45	-
12.	17 Stycznia 15	3	110,87	-	-	110,87	-
13.	17 Stycznia 15A	2	82,53	-	-	82,53	-
14.	Żwirki i Wigury 3	3	129,16	-	-	129,16	-
15.	Św. Józefa 1	2	128,5	-	-	128,5	-
16.	Gołaszyn 66	4	331,52	-	-	331,52	-
17.	Gołaszyn 80	2	127,07	-	-	127,07	-
18.	Gołaszyn 86	4	248,90	-	-	248,90	-
19.	Golina Wielka 14	2	162,96	-	-	162,96	-
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.	Trzebosz 10	4	326,58	-	-	326,58	-
24.	Zaborowice 12A	3	193,60	-	-	193,60	-
	RAZEM	90	4224,18	3	276,67	4500,85	-

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Bojanowie

z dnia.....2026 r.

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

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych ogółem	Liczba lokali własnościowych	% udział lokali własnościowych (wg pow.)	Ilość lok. gminnych	Pow. lokali gminnych	Ilość lokali użytkowych	Pow. lokali użytkowych	Uwagi
1.	Bojanowskie go 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	2	52,22	2	77,05	1	30,90	Lokal użytkowy własnościowy
6.	Dworcowa 4	5	1	26,41	4	210,39	-	-	-
7.	Dworcowa 6	5	5	75,40	-	-	1	67,20	-
8.	Dworcowa 7	4	2	42,67	2	86,45	1	94,00	Lokal użytkowy własnościowy
9.	Kościuszki 1	8	4	48,01	4	141,30	-	-	-
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	27,13	1	70,80	1	101,65	-
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	1	23,03	4	147,69	-	-	-
18.	Kościuszki 13	2	2	100,00	-	-	-	-	-
19.	Marcinkowskiego 9	5	2	40,66	3	136,73	-	-	-
20.	17 Stycznia 8	6	4	66,36	2	101,60	-	-	-
21.	17 Stycznia 8A	2	1	60,48	1	38,10	-	-	-
22.	Św. Józefa 6	2	1	58,79	1	62,14	-	-	-
	RAZEM	95	47	-	48	2104,20	8	352,85	-

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Bojanowie

z dnia.....2026 r.

**WYPOSAŻENIE LOKALI MIESZKALNYCH W URZĄDZENIA TECHNICZNE
W BUDYNKACH STANOWIĄCYCH WYŁĄCZNĄ WŁASNOŚĆ GMINY BOJANOWO
PROGNOZA STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO
W POSZEGÓLNYCH LATACH**

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych wyposażonych w:						Stan techniczny	Prognozowany stan techniczny				
		Ogółem	WC	Łazienka	Gaz	C.O.	C.W.	Aktualny	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Drzymały 4	3	2	2	3	-	1	średni	średni	średni	średni	średni	średni
2.	Drzymały 6	4	4	4	4	1	4	średni	średni	średni	średni	średni	średni
3.	Drzymały 20	3	3	2	3	1	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Dworcowa 25	3	3	2	3	3	3	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
5.	Królowej Jadwigi 11	2	2	2	2	2	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Rynek 4	5	5	4	4	4	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
7.	Rynek 6	4	4	4	4	2	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
8.	Rynek 10	3	3	3	3	3	3	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Rynek 15	3	3	2	3	1	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	Rynek 17	4	4	4	4	-	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
11.	Słowackiego 1	1	-	-	-	-	-	zły	zły	zły	zły	zły	zły
12.	17 Stycznia 15	3	2	2	2	-	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
13.	17 Stycznia 15A	2	2	2	2	-	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
14.	Żwirki i Wigury 3	3	3	2	3	-	2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
15.	Św. Józefa 1	2	2	2	2	2	2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
16.	Gołaszyn 66	4	4	4	-	1	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17.	Gołaszyn 80	2	2	2	2	1	2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
18.	Gołaszyn 86	4	4	4	-	3	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19.	Golina Wielka 14	2	2	2	-	1	2	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20.	Lipowa 2	1	1	1	1	1	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21.	Lipowa 2A	18	18	18	18	18	18	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22.	Lipowa 2B	7	7	7	7	7	7	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
23.	Trzebosz 10	4	3	3	-	3	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
24.	Zaborowice 12A	3	2	2	-	2	2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
	RAZEM	91	88	83	71	39	75						

Załącznik nr 4 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Bojanowie

z dnia.....2026 r.

**WYPOSAŻENIE W URZĄDZENIA TECHNICZNE LOKALI MIESZKALNYCH
STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ GMINY W BUDYNKACH WSPÓLNOT
MIESZKANIOWYCH ORAZ PROGNOZA STANU TECHNICZNEGO ZASOBU
MIESZKANIOWEGO W POSZEGÓLNYCH LATACH**

Lp.	Położenie budynku	Ilość lokali mieszkalnych wyposażonych w:						Stan techniczny	Prognozowany stan techniczny				
		Ogółem	WC	Łazienka	Gaz	C.O	C.W	Aktualnie	2026	2027	2028	2029	2030
1.	Bojanowskiego 8	1	1	1	1	-	1	średni	średni	średni	średni	średni	średni
2.	Drzymały 16	3	3	3	3	-	2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
3.	Dworcowa 1	1	1	-	1	-	-	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
4.	Dworcowa 2	3	3	3	3	-	2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
5.	Dworcowa 3	2	2	2	2	1	2	średni	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
6.	Dworcowa 4	4	4	4	4	2	2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
7.	Dworcowa 7	2	1	1	2	-	-	średni	średni	średni	średni	średni	średni
8.	Kościuszki 1	4	4	3	3	1	4	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
9.	Kościuszki 13A	1	1	1	1	1	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
10.	1 Maja 1	3	3	3	2	1	3	średni	średni	średni	średni	średni	średni
11.	Ogrodowa 5	3	3	2	2	1	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
12.	Rynek 11	1	1	1	1	1	1	średni	średni	średni	średni	średni	średni
13.	17 Stycznia 1	4	3	3	4	1	3	średni	średni	średni	średni	średni	średni
14.	Żwirki i Wigury 11	3	3	3	3	2	2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
15.	Golina Wielka 106	2	2	1	-	-	2	średni	średni	średni	średni	średni	średni
16.	Dworcowa 6	-	-	-	-	-	-	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
17.	Kościuszki 2	4	4	4	4	-	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
18.	Kościuszki 13	-	-	-	-	-	-	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
19.	Marcinkowskiego 9	3	3	1	3	-	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
20.	17 Stycznia 8	2	2	2	2	-	2	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
21.	17 Stycznia 8A	1	1	1	1	-	1	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
22.	Św. Józefa 6	1	1	1	1	-	-	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry	dobry
	RAZEM	48	46	40	43	11	32						

**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 2026-2030 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 spękanе, częściowo zmurszałe, na skutek wystąpienia pleśni i wilgoci,
- piece kaflowe wymagają wymiany,
- przewody wentylacyjne nieszczelne, spękanе,
- 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:

- 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 i wymiana źródeł ciepła,
- wyposażenie mieszkań w łazienkę i wc.

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. Wymiana źródeł ciepła pozwoli na zmniejszenie emisji zanieczyszczeń, realizację celów klimatycznych, poprawę zdrowia mieszkańców, podniesienie standardu życia w mieszkaniach komunalnych, zmniejszenie kosztów eksploatacji, zmniejszenie awarii i uciążliwości oraz zwiększenie bezpieczeństwa.
6. Korzyści dla najemców – poprawa jakości życia najemców.

Poniżej przedstawiono tabelarycznie zakres remontów, które planuje się wykonać w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Bojanowo w latach 2026-2030.

Lp.	Adres nieruchomości	Planowany rok realizacji remontu	Plan remontów i modernizacji
1	Drzymały 4	2026	Wymiana źródeł ogrzewania; wyposażenie lokali w łazienki, wymiana drzwi zewnętrznych do budynku
2	Drzymały 6	2030	Termomodernizacja budynku w zakresie elewacji od strony podwórza wraz usunięciem zawilgocenia fundamentów
3	Rynek 6	2027	Wymiana źródeł ogrzewania

4	Rynek 17	2029	Termomodernizacja budynku w zakresie elewacji od strony podwórza wraz usunięciem zawilgocenia fundamentów; wymiana okien
5	Żwirki i Wigury 3	2027	Termomodernizacja budynku w zakresie elewacji od strony podwórza wraz usunięciem zawilgocenia fundamentów; wymiana okien
6	Dworcowa 25	2028	Wymiana pokrycia dachowego; naprawa kominów
7	Gołaszyn 66	2026	Naprawa kominów, termomodernizacja budynku od strony podwórza
8	Gołaszyn 80	2027	Przemurowania kominów, wymiana pokrycia dachowego
9	Gołaszyn 86	2026	Termomodernizacja budynku w zakresie elewacji; wymiana okien
10	Golina Wielka 14	2026	Remont dachu
11	Zaborowice 12A	2027	Dostosowanie lokalu do celów mieszkaniowych
12	Trzebosz 10	2029	Wymiana instalacji wod-kan

Poniżej przedstawiono tabelarycznie zakres remontów, które planuje się wykonać w lokalach stanowiących własność Gminy Bojanowo we wspólnotach mieszkaniowych w latach 2026-2030. Realizacja potrzeb remontowych uzależniona jest od ilości środków finansowych zgromadzonych przez wspólnotę mieszkaniową na funduszu remontowym oraz od decyzji wspólnoty mieszkaniowej.

Lp.	Adres nieruchomości	Planowany rok realizacji remontu	Plan remontów i modernizacji
1	Drzymały 16	2026	Wymiana pokrycia dachowego
2	Dworcowa 1	2026	Remont klatki schodowej
3	Dworcowa 2	2029	Lokale: wymiana źródeł ogrzewania Budynek: remont elewacji - naprawa tynków, usunięcie zawilgocenia
4	Dworcowa 3	2030	Budynek: remont elewacji - naprawa tynków, usunięcie zawilgocenia
5	Dworcowa 4	2029	Remont klatki schodowej, remont komina
6	Dworcowa 6	2029	Remont klatki schodowej,
7	Dworcowa 7	2026	Remont klatki schodowej
8	Kościuszki 1-2	2028	Budynek: remont elewacji - naprawa tynków, usunięcie zawilgocenia
9	Marcinkowskiego 9	2026	Lokale: wymiana źródeł ogrzewania wymiana okien
10	Ogrodowa 5	2026	Budynek: remont elewacji - naprawa tynków, usunięcie zawilgocenia
11	17 Stycznia 1	2026	Budynek: wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych
12	17 Stycznia 8-8A	2028	Lokale: wymiana źródeł ogrzewania
13	Żwirki i Wigury 11	2026 2026	Lokale: wymiana źródeł ogrzewania Budynek: wymiana pokrycia dachowego
14	1 Maja 1	2027 2030	Lokale: wymiana źródeł ogrzewania Budynek: remont elewacji – naprawa tynków, usunięcie zawilgocenia, naprawa komina
15	Świętego Józefa 6	2027	Naprawa schodów wewnętrznych

Załącznik nr 6 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Bojanowie

z dnia.....2026 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	Zastrzeżenie
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	77,05	-	-	77,05	-
5.	Dworcowa 3	2	104,76	-	-	104,76	-
6.	Dworcowa 4	4	210,39	-	-	210,39	-
7.	Dworcowa 7	2	86,45	-	-	86,45	-
8.	Kościuszki 1	4	141,30	-	-	141,3	-
9.	Kościuszki 2	4	147,69	-	-	147,69	-
10.	Kościuszki 13A	1	51,52	-	-	51,52	-
11.	Królowej Jadwigi 11	2	63,62	-	-	63,62	Sprzedaż możliwa przy jednoczesnym wykupie wszystkich lokali
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.	17 Stycznia 8	2	101,60	-	-	101,6	-
16.	17 Stycznia 8A	1	38,10	-	-	38,10	-
17.	Św. Józefa 1	2	128,5	-	-	128,5	Sprzedaż możliwa przy jednoczesnym wykupie wszystkich lokali
18.	Św. Józefa 6	1	62,14	-	-	62,14	-
19.	Golina Wielka 106	2	97,70	2	21,00	118,70	-
	RAZEM	40	1810,35	3	36,00	1846,35	-

Czynniki obniżające i podwyższające stawki czynszu

1. Ze względu na położenie budynku i położenie lokalu w budynku stawka bazowa czynszu:

- 1) dla lokali położonych na terenie wsi, poza wsią Gołaszyn - ulega obniżeniu o 10%;
- 2) dla lokali położonych na parterze - ulega obniżeniu o 5%;
- 3) dla lokali położonych na I-II piętrze - ulega podwyższeniu o 5%;
- 4) dla lokali funkcjonujący w kilku częściach budynku - ulega obniżeniu o 5%.

2. Ze względu na wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu, stawka bazowa czynszu:

- 1) dla lokali bez gazu przewodowego - ulega obniżeniu o 15%,
- 2) dla lokali bez WC - ulega obniżeniu o 15%,
- 3) dla lokali bez łazienki - ulega obniżeniu o 15%,
- 4) dla lokali z centralnym ogrzewaniem - ulega podwyższeniu o 15%,
- 5) dla lokali z ciepłą wodą dostarczaną centralnie - ulega podwyższeniu o 5%,
- 6) dla lokali posiadających windę - ulega podwyższeniu o 10%,
- 7) dla lokali posiadających alarmy oraz system przeciwpożarowy - ulega podwyższeniu o 5%,
- 8) dla lokali, w których źródło ciepła zostało wymienione przez Gminę Bojanowo - ulega podwyższeniu o 10 %.

3. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku:

- dla lokali położonych w budynku o stanie technicznym bardzo dobrym, stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu o 5%,
- dla lokali położonych w budynku o stanie technicznym niedostatecznym, stawka bazowa czynszu ulega obniżeniu o 5%.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady należy stanowienie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy, natomiast art. 40 ust. 2 pkt 3 wskazuje, że organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie zasad zarządu mieniem gminy. Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksy Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 725) rada gminy uchwała wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Obecnie obowiązujący "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojanowo" został przyjęty uchwałą nr XXVIII/195/21 z dnia 26 lutego 2021 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 2021-2025. W związku z tym należy przyjąć nowy "Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Bojanowo" na lata 2026-2030.