



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 20 lutego 2024 r.

Poz. 1460

## **UCHWAŁA NR 784/LXIX/2024 RADY MIEJSKIEJ W LUBLIŃCU**

z dnia 15 lutego 2024 r.

### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubliniec na lata 2024-2028**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

#### **Rada Miejska w Lublińcu uchwala, co następuje:**

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubliniec na lata 2024-2028 w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lublińca.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Gabriel Podbiół**

Załącznik do uchwały Nr 784/LXIX/2024  
Rady Miejskiej w Lublińcu  
z dnia 15 lutego 2024 r.

## WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUBLINIEC NA LATA 2024-2028

### Rozdział 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Gmina Lubliniec wykonuje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując swój zasób mieszkaniowy lub w inny sposób np. poprzez tworzenie warunków dla inwestycji mieszkaniowych, współpracę ze społecznymi inicjatywami mieszkaniowymi oraz innymi podmiotami realizującymi budownictwo mieszkaniowe.

Cele:

Celem głównym programu jest dążenie do racjonalnego gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym.

Podejmowane przez Miasto Lubliniec działania mają na celu sukcesywną poprawę stanu technicznego posiadanego zasobu mieszkaniowego w szczególności poprzez realizację koniecznych remontów i modernizacji.

Ponadto celem programu jest:

- 1) poprawa efektywności dotychczas stosowanych oraz wprowadzanie nowych instrumentów służących skutecznemu egzekwowaniu należności z tytułu korzystania z mieszkań gminnych i minimalizowaniu zadłużenia,
- 2) tworzenie warunków dla systematycznej poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców.

### Rozdział 2. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO GMINY LUBLINIEC

1. Mieszkaniowy zasób, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Gminy Lubliniec położone w budynkach stanowiących własność gminy lub w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem gminy, co prezentuje poniższa tabela.

Struktura własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. lokali mieszkalnych w [m <sup>2</sup> ]
Budynki będące w 100% własnością Gminy Lubliniec:	17	212	7.373,45
Wspólnoty:	46	125	6.290,50
Ogółem:	63	337	13.663,95

2. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu Gminy Lubliniec w poszczególnych latach przedstawia poniższa tabela.

Rok	Wielkość zasobu lokali
2024	326
2025	321
2026	316
2027	311
2028	306

Wielkość zasobu mieszkaniowego zmniejsza się z uwagi na realizację wniosków dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz najemców.

Gmina Lubliniec pozyskuje wolne lokale mieszkalne głównie w wyniku rozwiązania umowy najmu wskutek wprowadzki najemcy lub śmierci najemcy.

### 3. Prognoza stanu technicznego w poszczególnych latach.

Lp.	Stan techniczny	2024	2025	2026	2027	2028
1	Stan zły – budynki wymagające znacznych nakładów odpowiadających wartości samego budynku	5	4	3	2	1
2	Stan dostateczny – budynki wymagające napraw głównych lub remontu kapitalnego	8	7	6	5	4
3	Stan dobry – budynki wymagające wyłącznie utrzymania sprawności technicznej	4	6	8	10	12
Razem		17	17	17	17	17

### 4. Określenie stanu technicznego zasobu.

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową gminy. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m. in.: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia, warunki gruntowe, sposób utrzymania budynku, sposób użytkowania budynku przez najemców lokali mieszkalnych.

Zasób mieszkaniowy Gminy Lubliniec charakteryzuje się znacznym stopniem dekapitalizacji. Ze względu na wiek budynków, zasoby mieszkaniowe uległy zużyciu i wymagają znacznych środków finansowych, które należy przeznaczyć na remonty. Konieczne remonty to przede wszystkim: naprawy dachów, wymiany stropów, modernizacje instalacji c.o. oraz instalacji wod.-kan., a także stolarki okiennej i drzwiowej. W ostatnich latach w większości budynków dokonano modernizacji przewodów dymowych i wentylacyjnych oraz wymieniona została stolarka okienna. Zdecydowana większość budynków wymaga działań termomodernizacyjnych. Powszechną wadą zwłaszcza w budynkach wzniesionych przed 1945 r. jest wadliwa izolacja pozioma i pionowa ścian fundamentowych lub jej całkowity brak. Powoduje to przyspieszoną degradację murów i dalsze pogarszanie się stanu technicznego budynków.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Lubliniec wynosi obecnie 13.663,95 m<sup>2</sup>, tj. 337 lokali. W latach 2018-2023 poniesiono znaczące nakłady na remonty i modernizacje budynków, tj.: uporządkowanie wentylacji, modernizacje instalacji elektrycznych, wymiany pokryć dachowych, remonty klatek schodowych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. Wykonano kompleksowe remonty trzech budynków. Łączne nakłady na remonty i inwestycje wyniosły w tym okresie blisko 9,5 miliona złotych.

Biorąc pod uwagę podane wyżej czynniki oraz brak lokali i wystarczających środków finansowych na realizację inwestycji, a także istniejące zadłużenie najemców należy założyć, że wykazane zasoby mieszkaniowe ulegną nieznacznym zmianom w ciągu najbliższych 5 lat. Działania gminy będą skierowane przede wszystkim na utrzymanie istniejącego zasobu w stanie niepogorszonym. Ewentualne dodatkowe środki będą mogły być przeznaczone na działania modernizacyjne i inwestycyjne.

### **Rozdział 3.**

#### **ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA**

Ogólna analiza potrzeb remontów i modernizacji budynków oraz lokali sporządzona została na podstawie dokonanych przeglądów, które wykonywane są zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225) oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. z 1999 r., nr 74, poz. 836 z późn. zm.). Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należytych stanie technicznym.

Protokoły z kontroli okresowych (rocznych i pięcioletnich) oraz opinie dotyczące stanu technicznego obiektu stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia potrzeb remontowych i konserwacyjnych budynków.

Plan remontów i modernizacji wiąże się ze stanem technicznym budynków i lokali oraz wielkością środków finansowych przeznaczonych na ten cel. Dotyczy to zarówno budynków będących własnością Gminy

Lubliniec, jak też lokali gminnych w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zagrożenia życia. W pierwszej kolejności realizowane będą remonty konstrukcji elementów budynków, tj.: dachy, stropy, schody oraz uporządkowana będzie wentylacja w budynkach (przebudowa przewodów spalinowych i wentylacyjnych). Sukcesywnie prowadzone będą również wymiany i modernizacje źródeł ciepła oraz remonty pieców.

Remonty i modernizacje w lokalach wchodzących w skład Wspólnot Mieszkaniowych uzależnione są od planów uchwalanych przez Wspólnoty.

Zasadą działania Gminy Lubliniec we Wspólnotach będzie racjonalne wspieranie właścicieli lokali w ich planach remontowych, tj. dążenie do obniżenia bieżących kosztów utrzymania budynków, a także zwiększenie środków na fundusz remontowy. Zestawienie potrzeb remontowych na lata 2024-2028 zawiera poniższa tabela.

Lp.	BUDYNEK	ZAKRES PRAC	Planowany rok realizacji
1.	ul. Stein 11	Izolacja ścian fundamentowych Remont klatki schodowej Odnowienie elewacji Remont pokrycia dachu Sukcesywna wymiana pieców niespełniających obecnych norm środowiskowych	2024 2025 2026 2027 2025
2.	ul. Stein 8	Kompleksowa termomodernizacja budynku	2025
3.	ul. Stein 6	Kompleksowa termomodernizacja budynku	2025
4.	ul. Grunwaldzka 27	Remont klatki schodowej	2027
5.	ul. Mickiewicza 11	Wymiana pokrycia dachu wraz z obróbkami blacharskimi Rozbiórka pomieszczeń gospodarczych Wymiana drzwi wejściowych Remont schodów zewnętrznych Odnowienie elewacji Wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej Wykonanie izolacji poziomej fundamentów Remont klatki schodowej oraz malowanie Sukcesywna wymiana pieców niespełniających obecnych norm środowiskowych	2025 2025 2025 2025 2027 2026 2026 2026 2025
6.	ul. Stalmacha 12	Konserwacja elementów drewnianych konstrukcji dachu	2025
7.	ul. Stalmacha 22	Kompleksowa termomodernizacja budynku	2025
8.	ul. Paderewskiego 15	Remont klatki schodowej oraz malowanie Wymiana orywnowania Zmiana pokrycia dachowego Odnowienie elewacji Sukcesywna wymiana pieców niespełniających obecnych norm środowiskowych	2025 2026 2026 2027 2025
9.	ul. Tylna 10	Wymiana pokrycia dachu wraz z obróbkami blacharskimi Odnowienie elewacji Sukcesywna wymiana pieców niespełniających obecnych norm środowiskowych	2027 2028 2025
10.	ul. Tylna 2	Wymiana pokrycia dachu wraz z obróbkami blacharskimi Odnowienie elewacji Sukcesywna wymiana pieców niespełniających obecnych norm środowiskowych	2027 2028 2025
11.	ul. Wąska 2	Konserwacja schodów wewnętrznych Remont klatki schodowej oraz malowanie Wymiana pokrycia dachu wraz z obróbkami blacharskimi Odnowienie elewacji Sukcesywna wymiana pieców niespełniających obecnych norm środowiskowych	2025 2025 2026 2027 2025
12.	ul. Wyszyńskiego 3	Izolacja ścian fundamentowych Sukcesywna wymiana pieców niespełniających obecnych norm środowiskowych	2024 2025
13.	ul. Piłsudskiego 13	Konserwacja schodów wewnętrznych Konserwacja elementów drewnianych konstrukcji dachu	2024 2024

		Sukcesywna wymiana pieców niespełniających obecnych norm środowiskowych	2025
14.	ul. Kilińskiego 1	Odnowienie elewacji Sukcesywna wymiana pieców niespełniających obecnych norm środowiskowych	2025 2025
15.	ul. Kilińskiego 20	Wymiana drzwi wejściowych Odnowienie elewacji Wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej Wykonanie izolacji poziomej fundamentów Remont klatki schodowej oraz malowanie Wymiana pokrycia dachu wraz z obróbkami blacharskimi Sukcesywna wymiana pieców niespełniających obecnych norm środowiskowych	2024 2027 2024 2024 2025 2026 2025

Ponadto zakłada się, że w latach 2024-2028 wystąpi konieczność wykonania dodatkowych remontów, czy też prac modernizacyjnych, które będą wynikały ze zdarzeń losowych, wyraźnego pogorszenia stanu technicznego budynku, czy też pilnych potrzeb zgłoszonych przez mieszkańców. Prowadzenie tych prac remontowych w zasobie mieszkaniowym gminy uzależnione będzie przede wszystkim od środków finansowych przeznaczonych na ich realizację.

W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów mieszkaniowych ustala się następujący wykaz działań priorytetowych:

- 1) bieżące naprawy i usuwanie awarii,
- 2) przebudowa przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
- 3) remonty dachów i wymiana pokrycia dachowego,
- 4) docieplenie ścian i remonty elewacji,
- 5) modernizacja i wymiana instalacji wewnętrznych,
- 6) remonty klatek schodowych.

Źródłem finansowania remontów kapitałnych lokali mieszkalnych będą głównie wpływy z czynszów oraz wpływy z tytułu sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów docelowych budynków, określonych poniżej, które będzie można osiągnąć na przestrzeni lat.

Zakładany standard budynku:

- 1) prawidłowa wentylacja lokali,
- 2) szczelne pokrycie dachowe, kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i prawidłowe odwodnienia dachów,
- 3) sprawna instalacja elektryczna przygotowana do aktualnie zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- 4) sukcesywne modernizowanie wyeksploatowanej instalacji wod.-kan.,
- 5) odpowiedni stan elewacji budynku, przede wszystkim bez ubytków tynku,
- 6) w budynkach zasilanych z zewnętrznej sieci ciepłowniczej węzeł cieplny wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze i wymiennikowe,
- 7) źródła ogrzewania spełniające normy środowiskowe,
- 8) uzupełnienie infrastruktury towarzyszącej budynkom a w szczególności: chodniki, ławki, pojemniki na odpady komunalne, trzepaki, dojście do budynku.

#### **Rozdział 4.**

### **PLAN SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2024-2028 WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY LUBLINIEC**

W latach 2024-2028 przewiduje się sprzedaż w następujących ilościach:

- 1) 2024 – 11 lokali,
- 2) 2025 – 5 lokali,
- 3) 2026 – 5 lokali,
- 4) 2027 – 5 lokali,
- 5) 2028 – 5 lokali.

## **Rozdział 5.**

### **ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZU**

1. Wysokość czynszu dla danego lokalu będzie ustalana w oparciu o stawkę bazową czynszu oraz czynniki obniżające lub podwyższające jego wartość użytkową.

2. Ustala się następujące czynniki różnicujące stawkę bazową czynszu dla lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubliniec, z wyłączeniem najmu socjalnego lokali:

- 1) położenie budynku,
- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w instalacje i urządzenia techniczne oraz ich stanu,
- 4) stan ogólny techniczny budynku.

3. Z uwagi na usytuowanie budynków w centrum miasta, tj. przy pl. K. Mańki, ul. Stein, ul. Damrota, ul. Wąskiej, pl. Kościuszki, ul. Tylnej, ul. Kilińskiego, ul. Mickiewicza, ul. Piłsudskiego, ul. Plebiscytowej oraz na obrzeżach, tj. w Kokotku czynsz obniża się o 2%.

4. Ze względu na położenie lokalu w budynku wprowadza się czynniki różnicujące w postaci:

- 1) położenie lokalu w budynku (suterena lub poddasze) – obniżka czynszu o 1,4%,
- 2) lokal w budynku wolnostojącym do 2 lokali mieszkalnych – podwyższenie stawki bazowej o 10%.

5. Ze względu na wyposażenie budynku i/lub lokalu w instalacje i urządzenia techniczne oraz ich stan wprowadza się czynnik różnicujący w postaci:

- 1) braku c.o. – obniżka czynszu o 10%,
- 2) braku instalacji gazu – obniżka czynszu o 8,5%,
- 3) braku łazienki – obniżka czynszu o 2,7%,
- 4) braku WC – obniżka czynszu o 3,7%,
- 5) braku instalacji wodociągowej – obniżka czynszu o 7,75%.

6. Ze względu na stan instalacji i urządzeń technicznych w budynku lub lokalu wprowadza się czynnik różnicujący w postaci:

- 1) instalacji c.o. wyremontowanej nie dawniej niż 10 lat przed wejściem w życie uchwały – podwyżka czynszu o 2%,
- 2) instalacji gazowej wyremontowanej nie dawniej niż 10 lat przed wejściem w życie uchwały – podwyżka czynszu o 2%,
- 3) instalacji wodociągowej lub kanalizacyjnej wyremontowanej nie dawniej niż 10 lat przed wejściem w życie uchwały – podwyżka czynszu o 2%.

7. Ze względu na ogólny stan techniczny budynku wprowadza się czynnik różnicujący w postaci mieszkania zlokalizowanego w budynku o złym stanie technicznym – obniżka czynszu o 5%.

8. Stawka czynszu obliczona w wyniku zastosowania kilku jednocześnie występujących czynników obniżających nie może być niższa niż 40% stawki bazowej.

9. Na wniosek najemcy można stosować określone obniżki czynszu naliczonego według obowiązujących stawek w stosunku do najemców o niskich dochodach. Obniżka czynszu nie może być wyższa niż 50% stawki bazowej. Obniżki czynszu można udzielić najemcy na okres do 12 miesięcy.

## **Rozdział 6.**

### **SPOSOBY I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU GMINY LUBLINIEC ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W TYM ZAKRESIE W LATACH 2024-2028**

Gmina zarządza zasobem mieszkaniowym w sposób bezpośredni. W czasie obowiązywania uchwały nie przewiduje się zmian w tym zakresie, a w szczególności powierzania zarządu osobom trzecim.

Do zadań związanych z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym należy m. in.:

- 1) prowadzenie spraw remontowych w zakresie zasobu mieszkaniowego oraz nadzór nad ich realizacją, a także eksploatacją zasobu,
- 2) prowadzenie postępowań o udzielenie zamówień publicznych w zakresie robót remontowych, usług i dostaw dotyczących zarządzanego zasobu i zawieranie umów z wykonawcami,
- 3) prowadzenie obsługi technicznej, eksploatacyjnej i finansowej gminnego zasobu mieszkaniowego, zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych oraz zawieranie umów najmu socjalnego lokalu,
- 4) dysponowanie gruntami stanowiącymi tereny zewnętrzne budynków mieszkalnych (podwórka, ogródki przydomowe, miejsca zbiórki odpadów komunalnych) i zawieranie umów dzierżawy tych gruntów,
- 5) realizacja uchwał Rady Miejskiej w Lublińcu w sprawie pomocy finansowej dla najemców i właścicieli mieszkań,
- 6) windykacja należności gminnych dotyczących zarządzanego zasobu oraz prowadzenie spraw o eksmisję z tego zasobu,
- 7) wypracowanie i wdrażanie racjonalnego systemu zarządzania zasobem mieszkaniowym,
- 8) reprezentowanie Gminy Lubliniec jako właściciela we Wspólnotach Mieszkaniowych.

Mieszkania wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom na podstawie odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Lublińcu.

## **Rozdział 7.**

### **ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH**

Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w każdym roku obowiązywania uchwały tj. w latach 2024, 2025, 2026, 2027, 2028 będą:

- 1) wpływy z czynszu za lokale,
- 2) środki finansowe z budżetu Gminy Lubliniec,
- 3) środki pozyskane w ramach programów rządowych wsparcia budownictwa mieszkaniowego,
- 4) środki w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów,
- 5) środki uzyskane z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych,
- 6) środki uzyskane przez Gminę Lubliniec na podstawie ustawy z dnia 9 listopada 2000 roku o repatriacji,
- 7) środki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej przeznaczone na programy realizowane z udziałem gmin.

## **Rozdział 8.**

### **WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W KOLEJNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA RODZAJE KOSZTÓW**

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Lubliniec powinny być bilansowane wpływami z czynszów. Ustalenie zbyt niskich stawek czynszu za lokale mieszkalne skutkuje brakiem możliwości pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem budynków. Niedobór środków na ten cel musi być finansowany z innych źródeł, ponieważ bieżące koszty eksploatacji i remontów, pokrywane są tylko w części z wpływów czynszowych. Potrzeby w zakresie utrzymania należytego stanu technicznego budynków, wymagają dużych nakładów finansowych.

Podstawę określenia wydatków na kolejne lata oraz harmonogramu realizacji remontów i modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lubliniec stanowią będą protokoły

z ich obowiązkowych przeglądów okresowych oraz analiza kosztów utrzymania zasobu gminy w poprzednich latach.

Dbając o efektywne zasady zarządzania i gospodarowania mieszkaniowym zasobem, Gmina Lubliniec będzie podejmować następujące działania:

- 1) analizować stawki czynszowe w powiązaniu z ponoszonymi kosztami eksploatacji budynków i dokonywanie w tym zakresie niezbędnych korekt,
- 2) obniżać koszty eksploatacji poprzez przeprowadzenie odpowiednich remontów i modernizacji,
- 3) pozyskiwać partnerów w celu aktywizacji lokalnego rynku mieszkalnego,
- 4) podejmować działania zmierzające do budowy budynków mieszkalnych.

Strukturę planowanych kosztów w latach 2024-2028, związanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Gminy Lubliniec przedstawia poniższa tabela.

Koszty w tys. zł	2024	2025	2026	2027	2028
Koszty inwestycyjne	800	800	800	800	800
Koszty remontów i modernizacji lokali i budynków	250	250	250	300	300
Koszty bieżącej eksploatacji	400	450	500	550	600
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli	735	750	765	780	795

## **Rozdział 9.**

### **OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY**

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Lubliniec określa się następujące zasady:

- 1) dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Lubliniec,
- 2) racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy Lubliniec przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
- 3) poprawa warunków mieszkaniowych i standardu lokali,
- 4) dalsze udzielanie bonifikat dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania.

2. W ramach niniejszego programu przewiduje się remonty kapitalne całych budynków oraz poszczególnych lokali, co może wiązać się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów. W celu ułatwienia remontów budynków mieszkalnych Gmina Lubliniec przeznaczy do wynajęcia jako lokale zamienne część opróżnianych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu.

3. Przyjmuje się następujące warianty postępowania w zakresie zamiany lokali w związku z remontem i przebudową lokali i budynków, jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga:

- 1) Gmina zabezpiecza lokal zamienny na czas remontu koniecznego. Po zakończeniu remontu lub przebudowy udostępnia się naprawiony lokal w ramach istniejącego stosunku prawnego, naliczając czynsz z uwzględnieniem nowych parametrów lokalu albo,
- 2) Gmina zabezpiecza lokal zamienny na czas nieoznaczony i wypowiada stosunek najmu dotychczas użytkowanego lokalu.

4. Realizacja prawomocnych orzeczeń sądowych o eksmisji z lokali nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego wiążąca się z koniecznością zabezpieczenia lokali socjalnych z zasobu gminnego będzie następowała sukcesywnie według posiadanych zasobów mieszkalnych.

5. W zakresie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w pierwszej kolejności należy zmierzać do sprzedaży lokali w budynkach mieszkalnych, w których znajduje się lokal niewykupiony, a pozostałe lokale zostały już sprzedane najemcom. Planowana sprzedaż lokali została wskazana w Rozdziale 4.