



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 29 listopada 2023 r.

Poz. 8700

UCHWAŁA NR 744/LXVI/2023 RADY MIEJSKIEJ W LUBLIŃCU

z dnia 23 listopada 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725)

Rada Miejska w Lublińcu uchwala, co następuje:

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

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Lublińca.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i wchodzi w życie 1 stycznia 2024 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Gabriel Podbiół

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 744/LXVI/2023
Rady Miejskiej w Lublińcu
z dnia 23 listopada 2023 r.

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:

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

Rozdział 2.

I. 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 tabela nr 1:

Struktura własności	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Pow. lokali mieszkalnych w [m ²]
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 tabela nr 2:

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 tzw. „naturalnego ruchu ludności”.

II. Określenie stanu technicznego zasobu

1. 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.

2. Czynniki 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 m², 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 należytym 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 zostało przedstawione w załączniku nr 1 do niniejszego programu. Będzie ono stanowić podstawę do określenia szczegółowego planu remontów, uwzględniającego terminy i możliwości finansowe gminy.

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 kapitalnych 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:

- 2024 – 11 lokali,
- 2025 – 5 lokali,

- 2026 – 5 lokali,
- 2027 – 5 lokali,
- 2028 – 5 lokali.

Rozdział 5.

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725) ograniczyła w istotny sposób możliwości podwyższania czynszu. Art. 9 tej ustawy stanowi, że „podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy”. Wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu wynosi 3 miesiące, zgodnie z art. 8a, ust. 2 wyżej przytoczonej ustawy, który brzmi „termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy”. Natomiast zgodnie z art. 685¹ Kodeksu cywilnego „wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego”.

Realizacja polityki czynszowej następuje w oparciu o niżej wymienione zasady.

1. Najemcy lokali mieszkalnych ponoszą koszty najmu obejmujące:

- koszty administrowania, w tym: koszty ubezpieczenia budynku na wypadek wystąpienia klęsk żywiołowych i zdarzeń losowych,
- koszty konserwacji i utrzymania technicznego budynku, w tym: koszty konserwacji i usuwania awarii urządzeń wyposażenia technicznego, koszty remontów bieżących budynku, lokali, pomieszczeń wspólnego użytku, urządzeń technicznych i otoczenia budynku oraz napraw przyłączy sieciowych, koszty wymaganych przepisami prawa przeglądów technicznych budynków, lokali i instalacji.

2. Czynsz ustala się według stawki podstawowej za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta Lublińca w formie zarządzenia.

3. Zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego „stawka czynszu w przypadku najmu socjalnego lokalu nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w mieszkaniowym zasobie gminy”.

4. Najemcy oprócz czynszu są zobowiązani do uiszczania związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody i innych.

5. Podwyższenie czynszu, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, a wzrost stawki czynszu nie powinien przekroczyć 15%. Podwyżka czynszów powinna w przyszłości zapewnić samowystarczalność finansową w gospodarce mieszkaniowej Gminy Lubliniec. Ze względu na umiarkowaną stawkę czynszu oraz zdolność finansową najemców, cel ten nie został jeszcze osiągnięty i gospodarka ta jest dotowana poprzez wpływy czynszowe z lokali użytkowych. W przyszłości czynsz powinien pokrywać nie tylko koszty bieżące utrzymania, ale również zapewnić akumulację środków na przyszłe remonty lokali mieszkalnych.

Polityka czynszowa powinna być ukierunkowana na maksymalne przychody z czynszów w celu zapobieżenia dalszej dekapitalizacji zasobów, ale również uwzględniać możliwości finansowe najemców.

Stawki czynszu za najem poszczególnych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy różnicuje się, uwzględniając następujące czynniki:

- położenie lokalu w budynku (suterena lub poddasze) – obniżka czynszu o 1,4%,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje:
 - brak c.o. – obniżka czynszu o 10%,
 - brak instalacji gazu – obniżka czynszu o 8,5%,
 - brak łazienki – obniżka czynszu o 2,7%,
 - brak WC – obniżka czynszu o 3,7%,
 - brak instalacji wodociągowej – obniżka czynszu o 7,75%.

- ogólny stan techniczny budynku – za mieszkanie zlokalizowane w budynku przeznaczonym do rozbiórki – obniżka czynszu o 5%.
- usytuowanie budynku – obniżka czynszu o 2%.

Przyjmuje się również możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy. Czynsz za lokale, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m², a które nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wielodzietnych rodzin o niskich dochodach albo rodzin zastępczych, może zostać ustalony w drodze przetargu na stawkę czynszu.

6. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

Osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie na zasadach wynikających z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Powyższe znajduje również zastosowanie do lokali, które były uprzednio objęte umową w ramach najmu socjalnego lub umową najmu pomieszczenia tymczasowego.

Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten objęty był najmem socjalnym.

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.

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 Uchwały Nr 68/VI/2011 Rady Miejskiej w Lublińcu z dnia 29.03.2011 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych.

Rozdział 7.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2024-2028 będą:

- wpływy z czynszu za lokale,
- środki finansowe z budżetu Gminy Lubliniec.

Finansowanie gospodarki mieszkaniowej będzie mogło odbywać się również:

- w ramach programów rządowych wsparcia budownictwa mieszkaniowego, realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego,
- w ramach premii przyznawanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Funduszu Termomodernizacji i Remontów,
- w ramach środków Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych,
- w ramach środków przeznaczonych na dodatki mieszkaniowe,
- w ramach środków uzyskanych przez Gminę Lubliniec na podstawie ustawy z dnia 9 listopada 2000 roku o repatriacji,
- ze środków Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej przeznaczonych na programy realizowane z udziałem gmin,
- z innych źródeł.

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:

- analiza stawek czynszowych w powiązaniu z ponoszonymi kosztami eksploatacji budynków i dokonywanie w tym zakresie niezbędnych korekt,
- obniżanie kosztów eksploatacji poprzez przeprowadzenie odpowiednich remontów i modernizacji,
- pozyskiwanie partnerów w celu aktywizacji lokalnego rynku mieszkalnego,
- podejmowanie działań zmierzających do budowy budynków mieszkalnych.

Struktura planowanych kosztów w latach 2024-2028, związanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Gminy Lubliniec przedstawia tabela nr 3:

Wydatki w [tys. zł]	2024	2025	2026	2027	2028
Inwestycje i modernizacje	800	800	800	800	800
Usługi remontowe	250	250	250	300	300
Bieżące utrzymanie	400	450	500	550	600
Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi	735	750	765	780	795
Energia elektryczna i ciepła	350	370	380	400	420
Koszty sądowe i komornicze	20	20	24	24	28

Z przedstawionej tabeli wynika, że większość wydatków pochłania bieżące utrzymanie nieruchomości i koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina posiada udziały.

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:

- dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Gminy Lubliniec,
- racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy Lubliniec przeznaczonymi na utrzymanie mieszkaniowego zasobu gminy,
- poprawa warunków mieszkaniowych i standardu lokali,
- 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. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem określa się następujące zasady dotyczące zamian lokali mieszkalnych:

- lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę najmowanego lokalu na inny, mniejszy lokal o niższym czynszu,
- w przypadku zaległości czynszowych osoba, która ma objąć lokal podlegający zamianie zobowiązana jest do ich spłaty,
- należy umożliwiać zamiany lokali ze względu na stan zdrowia najemców np. zamiana na lokal położony na niższej kondygnacji budynku.

4. Realizacja prawomocnych orzeczeń sądowych o eksmisji z lokali spółdzielczych, prywatnych oraz 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.

W przypadku, gdy najemca w budynku, w którym znajduje się niewykupiony lokal mieszkalny nie wyrazi woli wykupu lokalu na własność, stanowi to może podstawę do wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia innego lokalu spełniającego wymagania, co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

Podsumowanie

Organizacja i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Lubliniec wymaga aktualizacji i wprowadzania nowych zasad finansowania oraz stworzenia mechanizmów działania nastawionych na wzrost efektywności gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy i podwyższenia jakości świadczonych w tym zakresie usług mieszkańcom Lublińca.

Realizacja Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubliniec na lata 2024-2028 powinna przyczynić się do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych tych mieszkańców, którzy nie mogą skorzystać z innych form najmu mieszkań dostępnych na lublinieckim rynku mieszkaniowym.

Załącznik nr 1 do Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lubliniec
na lata 2024 – 2028

Zestawienie planowanych prac remontowych i inwestycyjnych w budynkach

GMINY LUBLINIEC na lata 2024 – 2028

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 Wymian 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	2025 2025

		Wymiana pokrycia dachu wraz z obróbkami blacharskimi Odnowienie elewacji Sukcesywna wymiana pieców niespełniających obecnych norm środowiskowych	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 Sukcesywna wymiana pieców niespełniających obecnych norm środowiskowych	2024 2024 2025
14.	ul. Kilińskiego 1	Odnowienie elewacji Sukcesywna wymiana pieców niespełniających obecnych norm środowiskowych	2025 2025
15.	ul. Kilińskiego 20	Wymian 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