



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 8 marca 2013 r.

Poz. 2198

### UCHWAŁA NR 359/XXXI/2013 RADY MIEJSKIEJ W LUBLIŃCU

z dnia 26 lutego 2013 r.

#### **w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013 do 2018**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, p. 1591) 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 (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, p. 266) Rada Miejska w Lublińcu uchwala co następuje:

**§ 1.** Przyjmuje się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2013-2018 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

**mgr inż. Piotr Półtorak**

Załącznik

**PROGRAM  
GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM  
ZASOBEM GMINY NA LATA 20013-2018**

**I Postanowienia Ogólne**

Wejście w życie w dniu 12 listopada 1994r. ustawy z dnia 2 lipca 1994r. , o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych ( Dz.U. z 1994r. nr 105, poz.509 ze zm. ) zakończyło okres szczególnego trybu najmu lokali mieszkalnych. Równocześnie rola kreowania regulacji czynszowych i zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ze szczebla centralnego przeszła na szczebel gminny.

Zapis art.75 Konstytucji RP obliguje władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze zobowiązujące samorządy do podejmowania tego typu działań.

Gmina Lubliniec wykonuje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując swój zasób mieszkaniowy, lub w inny sposób np. tworzenie warunków dla inwestycji mieszkaniowych, współpracę z towarzystwem budownictwa społecznego oraz innymi podmiotami realizującymi budownictwo mieszkaniowe.

**Cele**

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

Działania dotyczące mieszkalnictwa mają na celu:

- utrzymanie zasobu na dobrym poziomie technicznym,
- zaspokojenie niezbędnych potrzeb mieszkaniowych przez gminę,
- tworzenie warunków dla poprawy sytuacji mieszkaniowej mieszkańców

**I. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne**

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 (tabela nr 1.)

**Tabela nr 1 : Mieszkaniowy zasób gminy Lubliniec**

Struktura własności	Ilość budynków	Ilość lokali socjalnych	Pow. lokali socjal. w m <sup>2</sup>	Ilość lokali mieszk.	Pow. lokali mieszk. w m <sup>2</sup>
budynki będące 100% własnością Gminy	35	227	7.218,74	86	4.668,81
Wspólnoty	41	-	-	176	7.966,31
<b>Ogółem:</b>	<b>76</b>	<b>227</b>	<b>7.218,74</b>	<b>262</b>	<b>12.635,12</b>

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych (razem z socjalnymi) wynosi 19.853,86 m<sup>2</sup>.

2. Prognozę dotyczącą wielkości mieszkaniowego zasobu gminy Lubliniec w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i lokale mieszkalne przedstawia tabela nr 2.

**Tabela nr 2 Wielkości zasobu mieszkaniowego Gminy Lubliniec**

Data	Wielkość zasobu		
	Lokale mieszkalne	Lokale socjalne	Lokale ogółem
2013	247	227	474
2014	252	220	472
2015	242	215	457
2016	237	215	452
2017	232	215	447

Gmina Lubliniec pozyskuje głównie lokale zwalniane w wyniku tzw. „naturalnego ruchu ludności”. Z uwagi na mającą się rozpocząć w 2013 r. budowę 20-lokalowego budynku mieszkalnego oraz wobec postępującej prywatyzacji zasobu mieszkaniowego Gminy liczba lokali będzie ulegać zmianom.

**Określenie stanu technicznego zasobu**

1. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozpoznanie 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 przez mieszkańców.

Zasób mieszkaniowy Gminy charakteryzuje się znacznym stopniem dekapitalizacji. Ze względu na wiek budynków oraz brak od wielu lat należytej konserwacji, zasoby mieszkaniowe uległy zużyciu i wymagają znaczących środków na remonty. Dotyczy to wymiany stropów, naprawy dachów, modernizacji sieci ciepłowniczej oraz instalacji wod.-kan., stolarki okiennej i drzwiowej, a przede

wszystkim modernizacji przewodów dymowych i wentylacyjnych. 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 stanu technicznego obiektów. Jednym ze sposobów poprawy stanu technicznego budynków jest ich sprzedaż prywatnym inwestorom posiadającym środki na sfinansowanie remontów.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Lubliniec wynosi 19.853,86 m<sup>2</sup>, tj. 489 lokali. W ostatnich trzech latach poniesiono znaczące nakłady na remonty i modernizacje budynków: uporządkowanie wentylacji, modernizacja instalacji elektrycznych, wymiana pokryć dachowych. Łączne nakłady na remonty i inwestycje wyniosły w tym okresie blisko 2 miliony złotych. Ponadto planuje się rozpoczęcie w 2013 r. budowy budynku mieszkalnego 20-lokalowego, w którym zamieszka część najemców lokali o najgorszym stanie technicznym. Budynki, z których wyprowadzą się ci najemcy przewidziane są do sprzedaży.

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

## **II. 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 i lokali zasobu 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. Nr 75, poz.690 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74,poz.836 z późn. zm.). Zgodnie z przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz użytkować go w należytych stanie technicznym.

Protokół 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. Podstawę określenia potrzeb mieszkaniowych i modernizacji stanowią będą przeglądy techniczne budynków. Dotyczy to budynków będących własnością Gminy Lubliniec, jak również 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 porządkowane sprawy wentylacji (przebudowa przewodów spalinowych i wentylacyjnych). Sukcesywnie prowadzone będą również wymiany lub remonty pieców.

W przypadku lokali komunalnych wchodzących w skład Wspólnot Mieszkaniowych remonty i modernizacje uzależnione są od planów uchwalonych przez Wspólnoty.

Zasadą działania Gminy we Wspólnotach będzie racjonalne wspomaganie właścicieli w ich planach remontowych tj. dążenie do obniżenia bieżących kosztów utrzymania budynków, a także zwiększenie środków na fundusz remontowy.

Zestawienie potrzeb remontowych na lata 2013-2018 zostało przedstawione w załączniku nr 1. Będzie ono stanowić podstawę do określenia szczegółowego planu remontów, uwzględniającego możliwości finansowe gminy.

Ponadto należy oczekiwać wystąpienia konieczności wykonania dodatkowych remontów, czy też prac modernizacyjnych, które będą wynikały ze zdarzeń losowych, wyraźnego pogorszenia stanu technicznego budynku, czy też potrzeb zgłoszonych przez mieszkańców. Prowadzenie prac remontowych uzależnione będzie od posiadanych środków finansowych na ich realizację.

W celu utrzymania należytego stanu technicznego posiadanych zasobów, a także w miarę posiadanych środków jego poprawy, ustala się następujący wykaz działań priorytetowych:

- a) budowa budynku mieszkalnego,
- b) bieżące naprawy i usuwanie awarii,
- c) przebudowa przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
- d) remonty dachów i wymiana pokrycia,
- e) docieplenie ścian i remonty elewacji,
- f) modernizacja i wymiana instalacji wewnętrznych,
- g) remonty klatek schodowych.

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

Prawidłowe zbilansowanie potrzeb remontowo-modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów docelowych, 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. elewacje bez ubytków tynku,
6. w budynkach zasilanych z zewnętrznej sieci ciepłowniczej - węzeł ciepły wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze i wymiennikowe,
7. uzupełnienie infrastruktury towarzyszącej budynkom a w szczególności: chodniki, ławki, śmietniki, trzepaki, dojście do budynku.

#### **III. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2013-2018**

- w roku 2013 przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych w ilości 15
- w roku 2014 przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych w ilości 15
- w roku 2015 przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych w ilości 10
- w roku 2016 przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych w ilości 5
- w roku 2017 przewiduje się sprzedaż lokali mieszkalnych w ilości 5

#### **IV. Zasady polityki czynszowej oraz obniżki czynszu.**

Ustawa o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego( Dz. U. z 2005 Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) ograniczyła w istotny sposób możliwości podwyższania czynszu. Art.9 ustawy mówi, że „podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy”.

Natomiast art. 685 Kodeksu cywilnego mówi, że „wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego”. W celu prawidłowej realizacji polityki czynszowej niezbędne jest przestrzeganie następujących zasad:

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 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokalu. Stawki czynszu miesięcznego za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta Lublińca w drodze zarządzenia.
  3. Stawka czynszu za lokale socjalne nie może przekroczyć połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
  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 i innych.
  5. Podwyższenie czynszu, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Zakłada się coroczny wzrost stawki czynszu o 7%.

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 przyszły remont.

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) - obniżka czynszu o 2%,
- wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje (instalacja CO, instalacja zimnej wody, WC, łazienka, instalacja gazu):
  - za brak CO – obniżka czynszu o 18%,
  - za brak instalacji gazu – obniżka czynszu o 20%,
  - za brak łazienki – obniżka czynszu o 7%,
  - za brak WC – obniżka czynszu o 7%,
  - za brak instalacji wodociągowej – obniżka czynszu o 10%,
  - ogólny stan techniczny budynku – za mieszkanie zlokalizowane w budynku przeznaczonym do rozbiórki – obniżka czynszu o 4%

Stawki czynszu różnicuje się w zależności od położenia budynku w ten sposób, że dzieli się obszar miasta na strefy czynszowe.

Przyjmuje się również możliwość stosowania obniżek czynszu ze względu na wysokość dochodu gospodarstwa domowego najemcy.

Czynsz za lokale, których powierzchnia użytkowa przekracza 80 m<sup>2</sup>, a które nie są niezbędne do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wielodzietnych rodzin o niskich dochodach albo rodzin zastępczych, może zostać ustalony w drodze przetargu.

Stawki czynszu wraz z obniżkami oraz strefy czynszowe ustala Burmistrz Miasta Lublińca.

#### **V. Sposoby i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach**

Ustala się następujące strategiczne zasady zarządzania budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy:

- a) przekazane administratorowi budynki, po zakończeniu umowy o zarządzanie powinny zostać oddane w stanie nie pogorszonym
- b) mieszkania wchodzące w skład zasobu mieszkaniowego gminy mogą być sprzedawane dotychczasowym najemcom w oparciu o Uchwałę 68/VI/2011 Rady Miejskiej w Lublińcu z dnia 29.03.2011 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa w nabywaniu lokali mieszkalnych.
- c) Gmina zarządza zasobem mieszkaniowym w sposób pośredni na podstawie umowy cywilno – prawnej zawieranej z podmiotem wyłonionym w trybie określonym w przepisach o zamówieniach publicznych .

W najbliższych latach nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy.

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

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2013-2018 będą:

- wpływy z czynszu za lokale mieszkalne
- wpływy z czynszu za lokale użytkowe
- środki finansowe z budżetu Gminy
- wpływy z reklam
- inne środki pozyskiwane z zewnątrz.

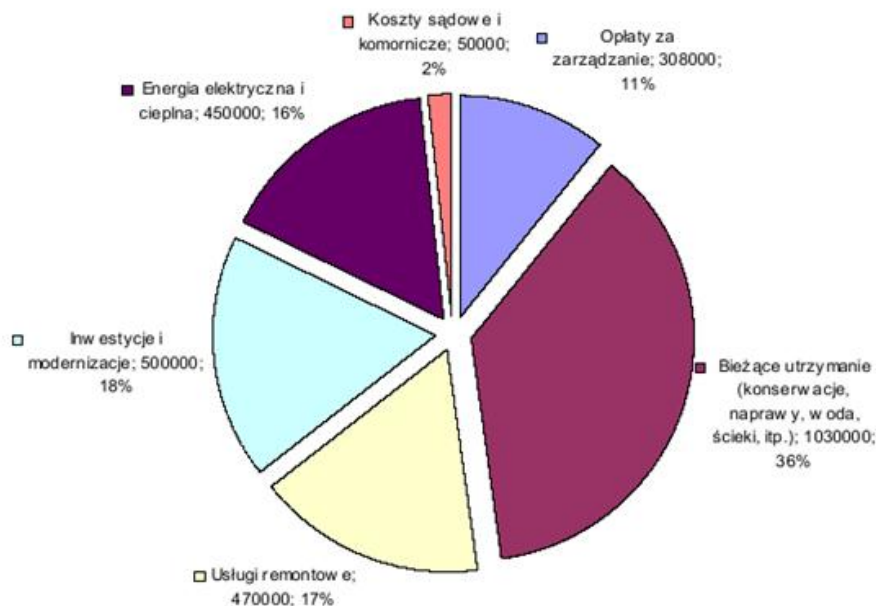
#### **VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach z podziałem na koszty.**

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy Lubliniec powinny być bilansowane wpływami z czynszów. Ustalenie za 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. Podwyżki czynszów dokonywane w ostatnich latach spowodowały, że koszty eksploatacji i część kosztów bieżących remontów są pokrywane z wpływów czynszowych. Potrzeby technicznego utrzymania budynków na poziomie zapewniającym prawidłowe ich funkcjonowanie i zabezpieczającym przed pogorszeniem ich stanu technicznego , 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 miejskim zasobem komunalnym , Gmina 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 mieszkań socjalnych.
- struktura planowanych w 2013 r. kosztów, związanych z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym Miasta Lubliniec przedstawia się następująco:



Jak widać, większość wydatków pochłania bieżące utrzymanie nieruchomości (ponad 60%). Z uwagi na planowaną w przyszłości wysokość czynszów oraz przewidywany wzrost kosztów utrzymania bieżącego, można założyć, że następnym latkach koszty te będą kształtowały się w podobny sposób.

**Tabela nr 3 Wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego w latach 2013 - 2018**

Wydatki w tys. zł	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Inwestycje i modernizacje	500	600	600	600	650	700
Usługi remontowe	500	520	550	550	580	600
Bieżące utrzymanie	1.050	1.100	1.200	1.300	1.400	1.500
Energia elektryczna i ciepła	500	550	580	600	620	650
Oplaty za zarządanie	310	310	320	320	330	330
Koszty sądowe i komornicze	50	50	55	55	55	60

#### **VIII. 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 określa się priorytetowe zasady:

- dążenie do jak największego zaspokajania potrzeb mieszkańców Gminy Lubliniec,
- racjonalizacja i urealnienie opłat czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe oraz garaże i budynki gospodarcze, w stosunku do kosztów zarządu zasobem mieszkaniowym,
- racjonalne gospodarowanie środkami z budżetu Gminy przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego,
- poprawa warunków mieszkaniowych i standardu lokali mieszkalnych
- dalsze udzielanie bonifikaty dla najemców zgłaszających chęć wykupu mieszkania



2. W ramach niniejszego programu przewiduje się budowę 20-lokalowego budynku mieszkalnego oraz remonty kapitalne całych budynków, co wiązać się będzie z koniecznością wywaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.
  3. W celu ułatwienia remontów budynków mieszkalnych Gmina przeznaczy do wynajęcia jako lokale zamienne część opróżnianych lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta.
  4. W tym samym celu należy przeznaczyć jako lokale zamienne 5-10% lokali w budynkach stanowiących własność miasta, które będą oddawane do użytkowania w latach przyszłych.
  5. Mając na uwadze racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym określa się następujące zasady:
    - lokatorom posiadającym zadłużenie z tytułu czynszu lub innych opłat należy umożliwić zamianę posiadanego lokalu na inny, mniejszy lokal o niższym czynszu,
    - osobą, która ma objąć lokal podlegający zamianie może być inny mieszkaniec Gminy, który spłaci zaległości czynszowe dłużnika.
  6. Realizacja prawomocnych orzeczeń sądowych o eksmisji z lokali spółdzielczych i prywatnych wiążąca się z koniecznością zabezpieczenia lokali socjalnych z zasobu gminnego będzie następowała sukcesywnie według możliwości.
  7. Wykonanie planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych. W pierwszej kolejności należy zmierzać do sprzedaży lokali w budynkach mieszkalnych, w których:
    - znajduje się jeden lokal niewykupiony, a pozostałe zostały sprzedane na rzecz ich najemców,
    - znajduje się od dwóch do pięciu lokali niewykupionych, a pozostałe zostały sprzedane na rzecz najemców
- W przypadku, gdy najemca w budynku, w którym znajduje się niewykupiony lokal mieszkalny nie wyrazi woli wykupu na własność, stanowić to może podstawę do wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu spełniającego wymagania, co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny.

## IX. Podsumowanie

Organizacja i zarządzanie mieszkaniowym zasobem Gminy Lubliniec wymaga wprowadzenia nowych zasad finansowania i stworzenia mechanizmów działania nastawionych na wzrost efektywności świadczonych usług.

W tym celu należy dążyć do :

- wzrostu udziału własności prywatnej w ogólnej puli mieszkań w Gminie Lubliniec poprzez sprzedaż mieszkań komunalnych dotychczasowym najemcom,
- promocji budownictwa mieszkaniowego poprzez sektor prywatny,
- regulacji stanu prawnego w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, będących w samoistnym posiadaniu Gminy,
- stworzenia efektywnego modelu zarządzania zasobem mieszkaniowym.

Zał. nr 1

**Zestawienie prac remontowych i inwestycyjnych na budynkach  
GMINY LUBLINIEC na lata 2013- 2018**

BUDYNEK	Zakres prac	Lata realizacji
ul.E.Stein 11	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ remont klatki schodowej wraz z malowaniem</li> <li>▶ odnowienie elewacji</li> <li>▶ remont pokrycia dachu</li> <li>▶ wymiana instalacji wodno - kanalizacyjnej</li> <li>▶ modernizacja przewodów kominowych</li> </ul>	2015 2018 2013 2015 2013
ul.E.Stein 6	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ wymiana pokrycia dachu wraz z częściową wymianą konstrukcji dachu</li> <li>▶ remont klatki schodowej wraz z malowaniem</li> <li>▶ II etap wymiany instalacji elektrycznej części wspólnych</li> <li>▶ wymiana instalacji wodno - kanalizacyjnej</li> <li>▶ wymiana drzwi wejściowych (przód i tył budynku)</li> </ul>	2014 2015 2013 2014 2014
ul.E.Stein 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ modernizacja przewodów kominowych</li> <li>▶ wymiana drzwi wejściowych</li> <li>▶ wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych</li> <li>▶ remont klatki schodowej wraz z malowaniem</li> <li>▶ wymiana instalacji wodno - kanalizacyjnej</li> </ul>	2013 2014 2014 2016 2015
ul.Grunwaldzka 27	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ odnowienie elewacji</li> <li>▶ wymiana dwóch sztuk drzwi wejściowych do budynku</li> <li>▶ remont klatki schodowej wraz z malowaniem</li> <li>▶ częściowa wymiana stolarki okiennej</li> <li>▶ dalsza wymiana pionów i poziomów centralnego ogrzewania oraz instalacji wodno - kanalizacyjnej</li> </ul>	2018 2014 2018 2014 2013
ul.Grunwaldzka 48-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ odnowienie elewacji</li> <li>▶ wymiana instalacji wodno - kanalizacyjnej</li> </ul>	2017 2014
ul.Grunwaldzka 48-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ średni remont budynku lub budynek do rozbiórki</li> <li>▶ wymiana pionów i poziomów wodno - kanalizacyjnych</li> <li>▶ remont pokrycia dachów oraz kominów</li> </ul>	2014
ul.Kilińskiego 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ II etap wymiany instalacji elektrycznej części wspólnych</li> <li>▶ remont klatki schodowej wraz z malowaniem</li> <li>▶ wymiana pokrycia dachu wraz z orynowaniem</li> </ul>	2014 2015 2016
ul.Kilińskiego 20	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych</li> <li>▶ generalny remont klatki schodowej oraz piwnic wraz z pomalowaniem</li> <li>▶ odnowienie elewacji</li> <li>▶ wymiana obróbek blacharskich na budynku</li> <li>▶ modernizacja przewodów kominowych</li> <li>▶ wymiana drzwi wejściowych do budynku</li> <li>▶ remont pomieszczeń gospodarczych</li> </ul>	2013 2015 2017 2014 2013 2014 2015
ul.Klonowa 46	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych</li> <li>▶ remont klatki schodowej wraz z malowaniem</li> <li>▶ malowanie elewacji</li> <li>▶ częściowa wymiana stolarki okiennej</li> <li>▶ niwelacja terenu wokół budynku</li> </ul>	2016 2017 2018 2014 2014

ul.Ligonia 14	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ podłączenie rur spustowych do kanalizacji deszczowej</li> <li>▶ wymiana pokrycia papowego</li> <li>▶ modernizacja przewodów kominowych</li> </ul>	2013 2014 2013
ul.Lisowicka 15	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ wymiana pokrycia dachu (azbest) na blachodachówkę</li> <li>▶ remont dwóch sztuk schodów betonowych do mieszkań</li> </ul>	2014 2014
ul.Mickiewicza 11	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ rozbiórka pomieszczeń gospodarczych</li> <li>▶ modernizacja przewodów kominowych</li> <li>▶ wymiana drzwi wejściowych do budynku</li> <li>▶ odnowienie elewacji</li> <li>▶ wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej</li> <li>▶ wykonanie izolacji poziomej fundamentów</li> <li>▶ remont klatki schodowej oraz malowanie</li> </ul>	2015 2014 2014 2016 2016 2016 2017
ul.Mickiewicza 19	▶ remont kapitalny (ekspertyza, projekt) lub rozbiórka budynku	2014-2016
ul.Mickiewicza 24	▶ remont kapitalny (ekspertyza, projekt) lub rozbiórka budynku	2014-2016
ul.Mickiewicza 30	▶ remont kapitalny (ekspertyza, projekt) lub rozbiórka budynku	2014-2016
ul.Mickiewicza 36	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ odnowienie elewacji</li> <li>▶ wykonanie schodów do piwnic</li> <li>▶ wymiana pokrycia dachu</li> <li>▶ remont pomieszczeń gospodarczych</li> <li>▶ częściowa wymiana stolarki okiennej</li> <li>▶ modernizacja przewodów kominowych</li> <li>▶ remont instalacji elektrycznej w budynku</li> </ul>	2017 2013 2015 2016 2014 2015 2017
ul.Niepodległości 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ remont wieżyczki szczytowej wraz z obróbkami blacharskimi</li> <li>▶ utwardzenie posesji kostką brukową</li> <li>▶ wymiana drzwi wejściowych do budynku</li> <li>▶ remont klatki schodowej oraz malowanie</li> <li>▶ remont schodów wraz z balustradą</li> </ul>	2018 2018 2013 2015 2015
ul.Stalmacha 12	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ odnowienie elewacji</li> <li>▶ wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej</li> <li>▶ wymiana pokrycia dachu wraz z obróbkami</li> </ul>	2018 2014 2016
ul.Stalmacha 22	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ odnowienie elewacji</li> <li>▶ remont instalacji elektrycznej w budynku</li> <li>▶ częściowa wymiana stolarki okiennej</li> <li>▶ remont klatki schodowej oraz malowanie</li> <li>▶ modernizacja przewodów kominowych</li> <li>▶ wymiana pokrycia dachu</li> </ul>	2018 2013 2014 2016 2017 2017
ul.Stalmacha 23	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ odnowienie elewacji</li> <li>▶ utwardzenie posesji kostką brukową</li> <li>▶ wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej</li> <li>▶ remont klatki schodowej oraz malowanie</li> <li>▶ wymiana drzwi wejściowych do budynku</li> </ul>	2018 2018 2014 2015 2015
ul.Paderewskiego 15	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ remont instalacji elektrycznej na klatce schodowej</li> <li>▶ remont klatki schodowej oraz malowanie</li> <li>▶ zmiana pokrycia dachu</li> <li>▶ odnowienie elewacji</li> <li>▶ modernizacja przewodów kominowych</li> </ul>	2014 2017 2018 2018 2016
ul.Piłsudskiego 13	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ zmiana pokrycia dachu z dachówki na blachodachówkę od strony wschodniej</li> <li>▶ remont instalacji elektrycznej na klatce schodowej</li> <li>▶ remont klatki schodowej wraz z malowaniem</li> <li>▶ remont schodów</li> <li>▶ odnowienie elewacji</li> <li>▶ częściowa wymiana stolarki okiennej</li> <li>▶ wymiana drzwi wejściowych do budynku</li> <li>▶ rozwiązanie odprowadzenia wód deszczowych i kanalizacji</li> </ul>	2015 2014 2016 2016 2018 2015 2014 2016

	▶ modernizacja przewodów kominowych	2013
Pl. K. Mańki 1	▶ odnowienie elewacji	2014
	▶ remont pokrycia papowego oraz obróbek blacharskich	2014
	▶ remont instalacji elektrycznej na klatce schodowej	2015
	▶ remont klatki schodowej wraz z malowaniem	2015
	▶ modernizacja przewodów kominowych	2016
Pl. Kościuszki 6	▶ odnowienie elewacji	2017
	▶ wymiana drzwi wejściowych do budynku	2014
	▶ wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej	2014
	▶ remont klatki schodowej wraz z malowaniem	2015
Pl. Kościuszki 8	▶ wymiana konstrukcji dachu wraz z pokryciem (budynek w podwórku)	2013
	▶ wymiana pionów i poziomów kanalizacji i wody	2014
	▶ modernizacja przewodów kominowych	2015
	▶ remont instalacji elektrycznej na klatce schodowej	2016
	▶ remont klatki schodowej wraz z malowaniem	2017
ul.Powstańców Śl. 48	▶ odnowienie elewacji	2017
	▶ wymiana stolarki okiennej w Bibliotece	2015
ul.Pusta Kuźnica 20	▶ dokończenie termomodernizacji budynku	2016
	▶ modernizacja przewodów kominowych	2015
	▶ wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej	2013
	▶ remont klatki schodowej wraz z malowaniem	2016
	▶ wymiana drzwi wejściowych do budynku	2014
ul.Tylina 10	▶ wymiana pokrycia dachowego	2017
	▶ wymiana pokrycia dachu wraz z obróbkami blacharskimi	2015
	▶ modernizacja przewodów kominowych	2014
	▶ remont klatki schodowej wraz z malowaniem	2016
	▶ wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej	2016
ul.Tylina 2	▶ odnowienie elewacji	2017
	▶ wymiana pokrycia dachu wraz z obróbkami blacharskimi	2016
	▶ modernizacja przewodów kominowych	2016
	▶ remont klatki schodowej wraz z malowaniem	2017
	▶ wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej	2017
ul.Tylina 4	▶ odnowienie elewacji	2018
	▶ wymiana pokrycia dachu wraz z obróbkami blacharskimi	2017
	▶ remont klatki schodowej wraz z malowaniem	2016
	▶ modernizacja przewodów dymowych	2015
	▶ wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej	2015
ul.Wąska 2	▶ odnowienie elewacji	2017
	▶ modernizacja przewodów kominowych	2013
	▶ odnowienie elewacji	2017
	▶ wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych	2015
	▶ remont klatki schodowej wraz z malowaniem	2015
ul.Wyszyńskiego 3	▶ remont pokrycia papowego oraz obróbek blacharskich	2014
	▶ częściowa wymiana stolarki okiennej	2017
	▶ zmiana pokrycia dachowego z dachówki na blachodachówkę wraz z częściową wymianą konstrukcji dachu	2014
	▶ remont klatki schodowej wraz z malowaniem	2015
	▶ wymiana drzwi wejściowych do budynku ( dwie sztuki)	2015
ul.Żwirki i Wigury 17	▶ odnowa elewacji	2017
	▶ remont kapitalny lub rozbiórka budynku	2014
ul.Piłsudskiego 9	▶ wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej	2014
	▶ wymiana pokrycia papowego wraz z obróbkami blacharskimi	2015
	▶ modernizacja przewodów kominowych	2013
	▶ wymiana instalacji C.O i Wod - Kan	2016

	▶ remont klatki schodowej wraz z malowaniem	2015
	▶ wymiana drzwi wejściowych do budynku oraz bramy wjazdowej	2017
ul.Sokoła 13	▶ odnowa elewacji	2018
	▶ wymiana pokrycia dachowego wraz z obróbkami	2016