

INFORMACJA

(DRUK NR 1232-1
z dnia 15.03.10
15.03.2010

Zgodnie z § 18 Uchwały Nr 851/XXXVI/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 29 grudnia 2005 r. (tekst jednolity z dnia 27.12.2007 r.) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin – przedkładam informacje o gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi Gminy Lublin w 2009 r.

I. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych

Wykwaterowania z budynków zagrożonych

Na przestrzeni 2009 roku realizowano wykwaterowania rozpoczęte w latach poprzednich, jak też rozpoczęto proces wykwaterowań z kolejnych budynków, w których występuje stan zagrożenia według prawomocnych orzeczeń Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.

Wykwaterowaniem objęto n/w budynki i lokale:

1. ul. Czechowska 3/6 - własność prywatna
2. ul. Narutowicza 55/17 - własność prywatna
3. ul. Rybna 6/10,14,17 - własność prywatna
4. ul. Droga Męczenników Majdanka 3/2 - własność Gminy

W roku 2009 na w/w cel przydzielono 6 lokali, w tym: 4 z odzysku i 2 lokale socjalne (na czas określony).

Na wykwaterowania w 2010 r. oczekują lokatorzy z n/w budynków:

1. ul. Grodzickiego 66
2. ul. Kunickiego 14 A
3. ul. Czechowska 3
4. ul. Rybna 6
5. ul. Główna 43
6. ul. Jezuicka 21 (oficyna)

Ogółem potrzeby oczekujących na wykwaterowanie z budynków zagrożonych wynoszą – 12 lokali.

Dla porównania w latach 2007 – 2009 na wykwaterowania z budynków zagrożonych wskazano:

-----	2007	2008	2009
Lokale socjalne	8	4	2
Lokale z odzysku	14	8	4
Lokale nowe	1	0	0
Liczba wskazanych lokali	23	12	6

Na przestrzeni 2009 roku zostały opróżnione n/w budynki:

1. ul. Narutowicza 55 (oficyna) - własność prywatna
2. ul. Droga Męczenników Majdanka 3 - własność Gminy

Nadzór budowlany został poinformowany o ich opróżnieniu, a o dalszym losie w/w budynków (remont, rozbiórka) zdecydują właściciele obiektów.

W 2009 roku dokonano rozbiórki n/w budynku:

- ul. Lubartowska 6-8 (oficyna)

Na powyższy cel wydatkowano kwotę w wysokości 75.111,34 zł.

Wykwaterowania związane z klęskami żywiołowymi

W 2009 roku do Urzędu zgłoszono pożary w n/w budynkach:

1. ul. Skośna 6
2. ul. 1 Maja 6
3. ul. Samotna 13 A
4. ul. Parysa 76
5. ul. Skrajna 7A/2
6. ul. Prusa 15
7. ul. Mełgiewska 40 A
8. ul. Chopina 1

Poszkodowanym wskazano 5 lokali , w tym: 4 lokale z odzysku, 1 lokal socjalny. W czterech przypadkach poszkodowani skorzystali z możliwości zakwaterowania w hotelu.

W latach poprzednich z przyczyn klęsk żywiołowych wskazano:

- 2007 r. - 4 lokali
- 2008 r. - 4 lokale

Wykwaterowania na czas remontu

W związku z koniecznością remontu budynków lub lokali w 2009 r. wskazano 14 lokali, w tym 8 lokali zamiennych, 5 lokali socjalnych i 1 pomieszczenie tymczasowe. W dwóch przypadkach uprzednio wskazane lokale na czas oznaczony zostały przyznane na czas nieoznaczony (jeden przypadek dotyczył wniosku lokatora, po uzyskaniu zgody Prezydenta Miasta Lublin, drugi dotyczył braku możliwości powrotu ze względu na wyłączenie lokalu z użytkowania).

Wykwaterowaniem objęto n/w lokale:

1. ul. Garbarska 15/6
2. ul. Rusałka 5A/8
3. ul. Skibińska 14/10

4. ul. 1 Maja 20/45
5. ul. Mełgiewska 40 A/411
6. ul. Targowa 2/50
7. ul. Probstwo 25/3 A
8. ul. Lubartowska 27/29 m. 26
9. ul. Zagłoby 8/3
10. ul. Królewska 17/7
11. Złota 1/9
12. Rybna 12/2
13. Pawia 28/5
14. Leszczyńskiego 28/1 A

Potrzeby mieszkaniowe na wykwaterowanie na czas remontu w 2010 r. wynoszą 21 lokali:

1. ul. 3 Maja 8/29
2. ul. Narutowicza 35/4
3. ul. Narutowicza 35/6
4. ul. Garbarska 15/3
5. ul. Długa 34/20
6. ul. Lubartowska 27/29 m. 30
7. ul. Dominikańska 7/4
8. ul. Dominikańska 7/6
9. ul. Skibińska 14/3
10. ul. Skibińska 14/6
11. ul. Skibińska 14/9
12. ul. Lubartowska 71/23
13. ul. Lubartowska 72/18
14. ul. Lubartowska 46/3
15. ul. Żelazna 18/14
16. ul. Żelazna 18/16
17. ul. Żelazna 18/13
18. ul. Żelazna 18/11
19. ul. Żelazna 18/5
20. ul. Żelazna 18/8
21. ul. Żelazna 18/2

W latach poprzednich w ramach realizacji wykwaterowań na czas remontu wskazano:

- w 2007 r. - 13 lokali
- w 2008 r. - 11 lokali

W ramach realizacji Uchwały Nr 859/XXXVI/2005 z 29 grudnia 2005 r. Rady Miasta Lublin w sprawie pomocy w przekwaterowaniu lokatorów w prywatnych budynków na Starym Mieście wykwaterowano lokatorów z 5 lokali na podstawie zawartych umów.

Potrzeby na 2010 rok – termin zgłoszeń wniosków upływa z dniem 30.03.2010 r. Szacuje się potrzeby w tym zakresie ok. 5 lokali.

Wykwaterowania związane z gospodarowaniem mieniem Miasta

W związku z prowadzonymi w 2009 roku inwestycjami wskazano z zasobów Miasta 25 lokali mieszkalnych.

Wykwaterowania prowadzono z budynków:

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| 1. ul. Rynek 4 | - wskazano 3 lokale |
| 2. ul. Mireckiego 4 | - wskazano 5 lokali |
| 3. ul. Mireckiego 6/8 | - wskazano 4 lokale |
| 4. ul. Reymonta 21/23 | - wskazano 5 lokali |
| 5. ul. Wyścigowa 3 | - wskazano 1 lokal |
| 6. ul. Wyścigowa 7 | - wskazano 1 lokal |
| 7. ul. Kunickiego 104 | - wskazano 2 lokale |
| 8. ul. Kunickiego 85 | - wskazano 2 lokale |
| 9. ul. Kunickiego 83 | - wskazano 1 lokal |
| 10. ul. Kunickiego 81 | - wskazano 1 lokal |

W 2010 r. przewiduje się wykwaterowania w związku z inwestycjami:

Decyzją Prezydenta Miasta Lublin z dnia 26.02.2008 r. znak: ABU.I.SM. 7331/79/2008 ustalono zasady i warunki lokalizacji drogi powiatowej – Alei Spółdzielczości w Lublinie, na odcinku od Al. Warszawskiej do granicy miasta w kierunku węzła Dąbrowica na obwodnicy miasta Lublin. Decyzja niniejsza stała się ostateczna i podlega wykonaniu. Wydział Geodezji prowadzi postępowania w przedmiocie wypłaty odszkodowań byłym właścicielom wywłaszczonych nieruchomości.

Inwestor nie zgłosił do Wydziału Spraw Mieszkaniowych wniosków dotyczących wskazań lokali zamiennych z tytułu wywłaszczeń w oparciu o art. 17 ust.4 ustawy z dnia 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowywania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r., Nr 193, poz. 1194 ze zm.)

Ponadto Wydział Inwestycji jest na etapie pozyskania decyzji zezwalającej na realizację inwestycji budowy drogi dojazdowej do obwodnicy Miasta Lublin – przedłużenie ul. Melgiewskiej do węzła drogowego „Mełgiew”.

W latach poprzednich wskazano :

- 2007 r. - 11 lokali
- 2008 r. - 13 lokali

W 2009 roku wskazano 1 lokal mieszkalny na wykwaterowanie w ramach tzw. „nadmetrażu” na podstawie § 6 pkt 6 mówiącego, że lokale, które nie są wynajmowane jako lokale socjalne lub zamiennie wynajmuje się osobom prowadzącym gospodarstwo domowe, spełniającym między innymi następujący warunek - „zamieszkują na podstawie umowy najmu, wywodzącej się z decyzji administracyjnej, w lokalach, znajdujących się w budynkach, stanowiących własność osób fizycznych zarządzających tymi budynkami, gdy powierzchnia lokalu przekracza co najmniej o 30 % normatywy określone w ustawie o dodatkach mieszkaniowych i uzyskały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.”

Poszerzenia lokali mieszkalnych

Na poszerzenie lokali mieszkalnych (§ 7 Uchwały) wydano 3 skierowania najemcom zajmującym lokal niesamodzielny do zawarcia umowy najmu opróżnionej części tego lokalu.

W latach poprzednich realizacja przedstawiała się następująco:

- 2007 r. - 2 skierowania
- 2008 r. - 2 skierowania

Lokale przekazane do dyspozycji właścicieli nieruchomości przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.

Na przestrzeni 2009 roku na podstawie Zarządzenia Dyrektora ZNK z dnia 01.02.2007 r. przekazano do dyspozycji właścicieli 14 lokali w budynkach stanowiących ich własność, a będących w zarządzie ZNK Lublin.

II. Wynajem lokali na zasadach ogólnych

Lokale mieszkalne

W 2009 r. nie był opracowywany wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

W 2009 r. ze stanowiska ds. lokali mieszkalnych na realizację spraw z wykazów wydano 23 skierowania, w tym:

- 4 skierowania - wykaz z 2005 r.
- 1 skierowanie - wykaz warunkowy z 2006 r.
- 9 skierowań - wykaz z 2007 r. (w tym 1 skierowanie na czas określony)
- 5 skierowań - wykaz wychowanków domów dziecka (...) z 2007 r.
- 1 skierowanie - wykaz z 2008 r. (uzupełniający wykaz wychowanków domów dziecka z 2007 r.)
- 3 skierowania - wykaz z 2008 r.

Ponadto w 2009 r. wydano:

- 9 skierowań - lokal do remontu na podstawie § 9 Uchwały
- 2 skierowania - uchodźcy (1 skierowanie na czas określony)

Łącznie ze stanowiska ds. lokali mieszkalnych w 2009 r. wydano 34 skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu (w tym 2 skierowania na czas określony).

Na realizację zaległych wykazów należy zabezpieczyć 84 lokale mieszkalne.

W latach 2007 - 2009 r. na powyższe cele wskazano następującą ilość lokali mieszkalnych:

2007	2008	2009
57	13	34

Na stanowisku ds. lokali mieszkalnych zarejestrowanych jest 1614 spraw osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową (po przeprowadzonej weryfikacji i przekazaniu spraw do archiwum)- w tej liczbie w 2009r. zarejestrowano 210 nowych spraw.

Lokale socjalne

W 2009 r. nie był opracowywany nowy wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokali socjalnych w związku z koniecznością realizacji wyroków eksmisyjnych w celu uniknięcia płatności odszkodowań przez Gminę Lublin za nie dostarczenie lokali socjalnych.

W 2009 r. ze stanowiska ds. lokali socjalnych na realizację spraw wydano:

- 2 skierowania - lokal do remontu na podstawie § 9 Uchwały
- 2 zezwolenia - na zamieszkanie w lokalu niemieszkalnym tj. poddasze, suterena
- 1 skierowanie - wykaz wychowanków domów dziecka z 2002 r. (na czas nieokreślony)

Na realizację zaległych wykazów należy zabezpieczyć 35 lokali socjalnych.

Na stanowisku ds. lokali socjalnych zarejestrowanych jest 2538 spraw osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową (po przeprowadzonej weryfikacji i przekazaniu spraw do archiwum) - w tej liczbie w 2009 r. zarejestrowano 197 nowych spraw.

Realizacja wykazów wychowanków domów dziecka, rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych.

W 2009 r. na realizację w/w wykazów wydano :

- 5 skierowań - wykaz z 2007 r.
- 1 skierowanie - wykaz z 2008 r. (uzupełniający wykaz wychowanków z 2007 r.)
- 1 skierowanie - wykaz z 2002 (skierowanie na czas nieokreślony)

Na realizację wykazów wychowanków domów dziecka, rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych należy zabezpieczyć 9 lokali komunalnych.

Zamiany mieszkań z urzędu.

W 2009 r. ze stanowiska ds. zamiany mieszkań wydane zostały 23 skierowania do zawarcia umów najmu lokali, w tym:

- 12 skierowań - zamiana lokalu socjalnego na lokal socjalny na podstawie §11 ust. 6 Uchwały
- 9 skierowań - zamiany lokalu socjalnego na lokal mieszkalny do remontu na podstawie § 11 ust. 1, 6 pkt. 2 Uchwały
- 1 skierowanie - wykaz zamian na lokale równorzędne z 2007 r.
- 2 skierowania – wykaz zamian na lokale równorzędne z 2009 r. na podstawie § 11 ust. 5 pkt. 3 Uchwały (położony na niższej kondygnacji z uwagi na warunki zdrowotne)

Na realizację zaległych wykazów i podjętych zobowiązań dot. zamian mieszkań należy zabezpieczyć 101 lokali, w tym 17 lokali socjalnych.

Zamiany wzajemne.

W 2009 r. dokonanych zostało 25 zamian kontrahenckich (na podstawie § 11 ust. 1,2,3,4,8,9 Uchwały).

W związku z dokonаныmi zamianami kontrahenckimi najemców lokali komunalnych Zarząd Nieruchomości Komunalnych odzyskał kwotę w wysokości 182 076,20 zł tytułem spłaty zadłużeń czynszowych.

Zezwolenia.

W 2009 r. wydano 2 zezwolenia na zamieszkanie w lokalach niemieszkalnych typu poddasze lub suterena dla osób ubiegających się o lokal komunalny. Zezwolenie na zamieszkanie jest formą doraźnej pomocy dla osób znajdujących się w bardzo trudnych warunkach mieszkaniowych, materialnych i życiowych.

Lokale chronione.

W 2009 r. przekazano do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie 1 lokal mieszkalny z przeznaczeniem na mieszkanie chronione dla byłych wychowanków placówek opiekuńczo – wychowawczych.

Ustalanie stosunku najmu.

W 2009 r. ze stanowiska ds. ustalania stosunku najmu lokali wydano 92 skierowania, w tym:

- 90 skierowań - na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego (po śmierci najemcy)
- 2 skierowania – na podstawie § 8 Uchwały

Realizacja wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokali mieszkalnych.

W 2009 r. wydanych zostało 78 skierowań do zawarcia umów najmu lokali socjalnych w związku z realizacją wyroków sądowych nakazujących eksmisję z lokalu z uprawnieniem do lokalu socjalnego i 1 skierowanie do pomieszczenia tymczasowego w związku z realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokalu bez uprawnień do lokalu socjalnego.

Ponadto zrealizowano 40 wyroków eksmisyjnych bez konieczności wskazania lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego.

W poprzednich latach realizacja wyroków eksmisyjnych przedstawiała się następująco:

- 2006 - 88 wyroków
- 2007 - 103 wyroki
- 2008 - 111 wyroków

W 2009 r. na stanowisku ds. wyroków sądowych i egzekucji zarejestrowano 181 nowych wyroków, w tym:

- 156 wyroków z uprawnieniem do lokalu socjalnego
- 25 wyroków bez uprawnień do lokalu socjalnego

Łącznie na realizację oczekuje:

- 298 wyroków bez uprawnień do lokalu socjalnego
- 586 wyroków z uprawnieniem do lokalu socjalnego
- 10 wyroków sprzed dnia 12.11.1994 r. (konieczność wskazania lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie), po przeprowadzonej weryfikacji pod kątem aktualności i konieczności realizacji.

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa.

W 2009 r. Spółeczna Komisja Mieszkaniowa odbyła 4 posiedzenia i rozpatrzyła łącznie 60 spraw. W tym okresie SKM zaopiniowała:

- projekt wykazu osób zakwalifikowanych do zamiany na lokal równorzędny ale położony na niższej kondygnacji z uwagi na warunki zdrowotne potwierdzone odpowiednim orzeczeniem lekarskim.

W trakcie pracy zespoły wizytujące Społecznej Komisji Mieszkaniowej przeprowadziły 7 kontroli warunków lokalowych wnioskodawców ubiegających się o pomoc z mieszkaniowego zasobów Gminy.

W 2009 r. Wydział Spraw Mieszkaniowych wydał 216 skierowań do zawarcia umów najmu lokali (w tym 2 zezwolenia na zamieszkanie w lokalu niemieszkalnym typu poddasze, suterena).

Dla porównania w latach 2006 – 2008 Wydział Spraw Mieszkaniowych wydał następującą ilość skierowań do zawarcia umów najmu lokali:

rok	2006	2007	2008
Ilość skierowań	309(w tym 9 zezwoleń)	252 (w tym 13 zezwoleń)	154 w tym 6 zezwoleń)

LOKALE ZOSTAŁY ROZDYSPONOWANE NASTĘPUJĄCO:

- 34 lokale - stanowisko ds. lokali mieszkalnych
- 5 lokali - stanowisko ds. lokali socjalnych
- 78 lokali - stanowisko ds. wyroków sądowych i egzekucji
- 23 lokale - stanowisko ds. zamiany mieszkań
- 1 lokal - przekazany do dyspozycji MOPR na lokal chroniony
- 6 lokali - stanowisko ds. budynków zagrożonych
- 25 lokali - stanowisko ds. wykwaterowań inwestycyjnych
- 1 lokal - wykwaterowania z tzw. „nadmetrażu”
- 14 lokali - lokale przeznaczone do dyspozycji właścicieli
- 2 lokale - na rzecz repatriantów
- 3 lokale - stanowisko ds. „poszerzeń lokali”
- 5 lokali - wykwaterowanie lokatorów z budynków na Starym Mieście
- 14 lokali - wykwaterowania na czas remontów
- 5 lokali - wykwaterowania związane z klęskami żywiołowymi

W 2009 r. Wydział Spraw Mieszkaniowych rozdysponował 30 lokali socjalnych w budynku socjalnym przy ul. Żelaznej 18 A w Lublinie.

Lokale zostały rozdysponowane następująco:

- 10 lokali - stanowisko ds. zamiany mieszkań
- 16 lokali - stanowisko ds. wyroków sądowych i egzekucji
- 1 lokal - wykwaterowanie lokatora z budynku ze Starego Miasta
- 1 lokal - wykwaterowanie na czas remontu
- 2 lokale - stanowisko ds. wykwaterowań inwestycyjnych

Przy realizacji niniejszej Uchwały nadal stosuje się zasadę, że lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego gminy są przeznaczane przede wszystkim na lokale zamienne w przypadkach, gdy na gminie ciąży obowiązek ich dostarczenia z mocy ustawy tj.:

- najemcom ubiegającym się o lokal zamienny w związku z zamieszkiwaniem w lokalu, w którym występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi,
- najemcom zamieszkującym w budynkach przeznaczonych do rozbioru w związku z realizacją inwestycji miejskich oraz
- osobom, w stosunku do których sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego,

a także, gdy występuje obowiązek realizacji zobowiązań podejmowanych przez Prezydenta Miasta lub wynikających z uchwały Rady Miasta. Prowadzona w ten sposób polityka mieszkaniowa radykalnie poprawiła sytuację najemców zamieszkujących w budynkach zagrożonych katastrofą budowlaną.

■ Obecnie na wykwaterowanie oczekuje 12 rodzin.

Wzrosła natomiast liczba wyroków eksmisyjnych z przyznanym uprawnieniem do lokalu socjalnego. W tych przypadkach, niedostarczenie lokalu socjalnego uprawnia właścicieli do żądania od Gminy odszkodowania. W związku z tym, wzmożona jest aktywność Wydziału w tym zakresie, a liczba wskazywanych lokali socjalnych na ten cel w kolejnych latach będzie się zwiększała. Ilość wyroków eksmisyjnych z uprawnieniem do lokalu socjalnego wykazująca ciągłą tendencję wzrostową stanowić będzie wkrótce problem trudny do rozwiązania. Powyższy problem pogłębia również fakt niemożności przeprowadzenia jakiegokolwiek eksmisji bez zapewnienia pomieszczenia tymczasowego.

W następnej kolejności lokale przyznawane są na rzecz osób umieszczonych na wykazach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego. Bezrobocie, przeludnione mieszkania, brak perspektyw dla młodych małżeństw i wysokie czynsze w prywatnych kamienicach powodują masowy napływ wniosków osób o wynajem lokalu z zasobu Gminy. Realizacja tych wniosków jest jednak procesem wieloletnim. Dotyczy to szczególnie zapotrzebowania na lokale socjalne, gdyż większość tego typu mieszkań przeznaczana jest na realizację wyroków sądowych nakazujących eksmisję.

Jednym z elementów pomocy mieszkaniowej jest realizowanie zamian dobrowolnych (między kontrahentami) i tzw. „zamian z urzędu”. W pierwszej kolejności, dokonuje się zamian lokali dużych na mniejsze oraz za spłatę zadłużenia czynszowego.


Z przeprowadzonej analizy realizacji uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynika, że ilość lokali odzyskiwanych w wyniku naturalnego ruchu ludności systematycznie maleje w wyniku m.in. prywatyzacji zasobu mieszkaniowego, przy czym odzyskuje się najczęściej małe lokale w złym stanie technicznym i obniżonym standardzie.

Podjęte działania, mające na celu odzyskiwanie lokali w starych zasobach niewłaściwie użytkowanych przez dotychczasowych najemców pozwoliły w 2009 r. jedynie na niewielkie zwiększenie ilości lokali z odzysku.

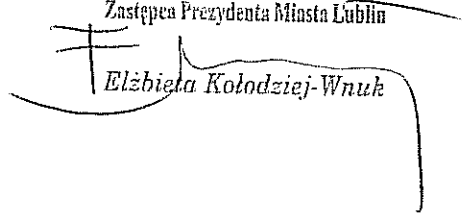
W związku z powyższym celowym i niezbędnym jest kontynuowanie realizacji nowych mieszkań komunalnych, a w szczególności lokali socjalnych.

Jednocześnie należałoby rozważyć zmianę uchwały Rady Miasta Lublin o sprzedaży mieszkań w zakresie stosowanych ulg. Może właściwym byłaby sprzedaż mieszkań po cenach wolnorynkowych.

DYREKTOR
działu Spraw Mieszkaniowych

mgr Ewa  Winińska

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin


Elżbieta Kołodziej-Wnuk