

**Załącznik
do uchwały Nr 537/LV/97
Rady Miejskiej w Lublinie
z dnia 25 września 1997 r.**

**Z A Ł O Ż E N I A
P O L I T Y K I M I E S Z K A N I O W E J
M I A S T A L U B L I N A**

LUBLIN, wrzesień 1997 r.

SPIS TREŚCI:

I. WPROWADZENIE DO POLITYKI MIESZKANIOWEJ MIASTA	4
1. Uwagi wstępne	4
2. Realizacja planu zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie mieszkalnictwa.	4
3. Uwarunkowania demograficzne sytuacji mieszkaniowej w mieście.	5
4. Poziom zaspokojenia potrzeb w zakresie budownictwa mieszkaniowego.	7
A. Zespół tradycyjnej zabudowy śródmiejskiej	7
B. Niezorganizowane zespoły indywidualnej zabudowy mieszkalnej,	8
C. Zorganizowane zespoły zabudowy jednorodzinnej	8
D. Zorganizowane zespoły zabudowy wielorodzinnej	9
E. Resume	9
5. Poziom wyposażenia parkingowego istniejącej zabudowy mieszkaniowej.	11
II. PRZESŁANKI FORMUŁOWANIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ	12
III. ZADANIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ	12
IV. GŁÓWNE KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO	13
1. Na obszarze Miasta Lublina	13
2. Na obszarze sąsiednich gmin	19
V. BUDOWNICTWO KOMUNALNE I SOCJALNE	21
1. Budownictwo komunalne w okresie 1990 - 1996.	21
2. Struktura zasobów mieszkaniowych komunalnych oraz zarządzanych przez MZBM (stan na dzień 31 XII 1996 r.)	21
3. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne.	22
4. Budowa mieszkań komunalnych	23
5. Tworzenie zasobu mieszkań socjalnych oraz mieszkań o standardzie lokali socjalnych.	24
6. Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym i remonty budynków.	26
VI. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ I BUDYNKÓW KOMUNALNYCH	28
VII. ZAŁOŻENIA POLITYKI CZYNSZOWEJ	29
VIII. TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO (TBS) ORAZ WSPÓŁPRACA ZE SPÓŁDZIELNIAMI MIESZKANIOWYMI.	32

ZAŁĄCZNIKI MAPOWE

1. Tereny rozwojowe objęte polityką budownictwa mieszkaniowego do roku 2000
2. Planowany rozwój zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiednich jednostek administracyjnych

WPROWADZENIE DO POLITYKI MIESZKANIOWEJ MIASTA

1. Uwagi wstępne

Oceniając sytuację mieszkaniową w Lublinie, należy rozróżnić dwa okresy: do 1989 r. i od 1990 r. Do roku 1989 przybywało 2,0 - 2,5 tys. mieszkań rocznie przy średnim tempie wzrostu mieszkańców rzędu 5,0 - 5,2 tys. osób.

Na wielkość uzyskiwanych efektów miało wpływ upowszechnienie przemysłowych technologii budowy z dużym udziałem budownictwa OWT. Efekty te jednak osiągnęto kosztem niskiego poziomu jakościowego oddawanych mieszkań. Stosowane w tym czasie technologie cechowała duża materiało- i energochłonność.

W okresie tym preferowane były formy budownictwa wielorodzinnego. Tereny budowlane pod tego typu zabudowę udostępniane były głównie dużym spółdzielniom mieszkaniowym. Polityka mieszkaniowa tego okresu nastawiona była przede wszystkim na ilość uzyskiwanych lokali - co odbywało się często kosztem ich jakości.

Odzwierciedlenie tej sytuacji miało miejsce również w prowadzonej polityce przestrzennej. Opracowania planistyczne nastawione były głównie na otwarcie terenów dla budownictwa wielorodzinnego, spółdzielczego, m.in. takie plany, jak: Łęczyńska, Kunickiego, Czechów, Czuby, Nałkowskich II, Pogodna, Felin, Maki II.

Dla terenów tych tworzone możliwości realizacyjne poprzez projektowanie i wykonywanie infrastruktury technicznej.

Po roku 1989, w związku z wprowadzonymi reformami, nastąpiło uwolnienie cen, ujawniły się procesy inflacyjne, pogorszyła się dostępność do kredytów.

Zmusiło to przemysł materiałów budowlanych do rezygnacji z przestarzałych, nieekonomicznych i często nieodpowiadających polskiemu warunkom klimatycznym technologii. Skutkiem tych zjawisk była malejąca ilość oddawanych mieszkań. Dopiero w 1994 r. sytuacja względnie ustabilizowała się. W roku 1995 r. nastąpiła zdecydowana zmiana zainteresowań inwestorów na rzecz innych (oprócz spółdzielczych) form realizacji budownictwa mieszkaniowego.

Wraz z kryzysem w budownictwie mieszkaniowym zmniejszyła się migracja ludności do miasta. W rezultacie wielkość Lublina wskazuje tendencje do stabilizacji.

2. Realizacja planu zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie mieszkalnictwa.

Przyjęty uchwałą Miejskiej Rady Narodowej w Lublinie Nr XV/91/86 z dnia 30.XII.1986 r. Plan ogólny miasta Lublina, przygotowywany od 1980 r., przewidywał w strukturze funkcjonalno - przestrzennej zmianę rozwoju miasta z układu koncentrycznego na pasmowo - węzłowy, zakładając następujące kierunki rozwoju:

- RURY na kierunku południowo-zachodnim

- RUDNIK, JAKUBOWICE na kierunku północno-wschodnim
- DĄBROWA, GŁUSK, DOMINÓW na kierunku południowym
- FELIN na kierunku wschodnim

Plan ten na czterech kierunkach intensywnej urbanizacji zakładał realizację ponad 55 tysięcy mieszkań dla około 120 tys. osób. Stanowiło to uzupełnienie do zakładanych w poprzednim planie wielkości - 138.800 mieszkań dla 405 tysięcy mieszkańców.

W okresie 1980 - 1995 r. zrealizowano niecałe 30 tysięcy mieszkań dla prawie 70 tysięcy osób, co stanowi około 54% zakładanej realizacji dla 58% planowanego wzrostu miasta.

Jest to wynikiem realizacji założeń planu głównie na kierunku zachodnim - RURY, którego tereny wcześniej przygotowano technicznie do inwestowania i gdzie możliwości te już się wyczerpują.

Ponadto budownictwo mieszkaniowe realizowane było na tych terenach, które były wcześniej przygotowane inżynierskie lub posiadały jeszcze rezerwę - możliwość włączenia do istniejącego uzbrojenia - CZUBY, CZECHÓW, KALINOWSZCZYŻNA, POGODNA, NAŁKOWSKICH oraz FELIN.

Zakładane w planie z 1986 r. zrealizowanie jeszcze ponad 25 tysięcy mieszkań dla ponad 50 tysięcy osób (około 40%) możliwe byłoby przy uruchomieniu procesów inwestycyjnych na pozostałych planowanych kierunkach rozwoju miasta czyli: północnym - Rudnik, zachodnim - Botanik, południowym - Dziesiąta i Dąbrowa, wschodnim - Felin, przy natychmiastowym przygotowaniu prawnym i technicznym.

3. Uwarunkowania demograficzne sytuacji mieszkaniowej w mieście.

Przemiany demograficzne bezpośrednio i niezależnie od polityki mieszkaniowej determinują sytuację mieszkaniową w mieście, przy czym głównymi czynnikami demograficznymi oddziałującymi na tę sytuację są:

- stopa urodzeń, która znajduje wyraz w zaludnieniu mieszkań,
- stopa małżeństw, która określa zapotrzebowanie na nowe mieszkania
- zmiany struktury wieku ludności, oddziałujące na pokoleniową wymianę w istniejących mieszkaniach
- saldo migracji, determinujące zapotrzebowanie na mieszkania w mieście.

Prognozy ludnościowe stanowią podstawę planowania w zakresie potrzeb mieszkaniowych, a tym samym otwarcia terenów dla budownictwa mieszkaniowego.

W odniesieniu do miasta Lublina sytuacja demograficzna przedstawia się następująco:

- 1) Przyrost naturalny w ostatnich kilku latach waha się w granicach 1,5 - 2,0 rocznie (w przeliczeniu na liczbę mieszkańców jest to wielkość rzędu 500 - 720 osób), co oznacza, że ma niewielki wpływ na wzrost liczby mieszkańców.

Prognozy demograficzne do 2000 roku, uwzględniające przyrost naturalny i migrację ludności przewidują wzrost ludności miasta z istniejącej w 1995 r. liczby 354,6 tys. osób do 361,1 tys. osób w 2000 roku, tj. o około 6,5 tys. osób.

- 2) Obserwacja procesów migracyjnych wskazuje na zatrzymanie tempa napływu ludności ze wsi do miasta, a zarazem na występowanie zjawiska tzw. deglomracji - czyli osiedlania się dotychczasowych mieszkańców Lublina na terenach sąsiednich gmin.
- 3) W strukturze demograficznej miasta obserwuje się następujące tendencje zmian:
 - duży spadek ludności w grupie przedprodukcyjnej
 - wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym
 - wzrost grupy wieku poprodukcyjnego

Szczegółowe dane dotyczące udziału poszczególnych grup wiekowych w ogólnej liczbie ludności zilustrowano w poniższej tabeli:

Struktura wieku ludności miasta Lublina w latach 1970 - 1995 oraz przewidywany do 2010r. udział ludności w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym

Lp	Grupy wieku	Udział grup wieku w odsetkach							
		1970	1978	1988	1991	1992	1995	2000	2010
1.	Przedprodukcyjna 0 - 17 lat	28,5	25,6	28,2	27,2	26,8	27,0	23,6	21,6
2.	Produkcyjna 18 - 59 kobiety 18 - 64 mężczyźni	61,6	61,2	61,0	61,3	61,4	61,5	63,7	61,1
3.	Poprodukcyjna ponad 60 l. . kobiety ponad 65 l. mężczyźni	9,9	13,2	10,8	11,5	11,8	11,5	12,7	15,3

Z przedstawionej prognozy demograficznej wynika, że na kształtowanie się przyszłych procesów demograficznych znaczący wpływ będą miały zmiany strukturalne, a nie ilościowy wzrost ogólnej liczby ludności.

W takiej sytuacji można stwierdzić, że wielkość Lublina wskazuje tendencje do stabilizacji.

Przyjmując powyższe jako podstawę, należałoby skłonić się ku działaniom zmierzającym do podniesienia standardów mieszkaniowych w mieście.

Jednakże wizerunek sytuacji mieszkaniowej wynikający z danych statystycznych nie odzwierciedla stanu faktycznego, znajdującego wyraz w ilości członków oczekujących, zarejestrowanych w spółdzielniach mieszkaniowych (około 17 tysięcy) i w Wydziale Gospodarki Lokalowej UM oraz ilości zasobów mieszkaniowych w złym stanie technicznym w budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem.

Przy analizie tego stanu należy wziąć pod uwagę również takie zjawiska jak:

- posiadanie przez grupę osób dobrze sytuowanych więcej niż jednego mieszkania.
- traktowanie mieszkania jako lokatę kapitału i wynajmowanie go osobom przebywającym w Lublinie czasowo, przy zamieszkiwaniu właściciela poza Lublinem.

4. Poziom zaspokojenia potrzeb w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Opracowana do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Lublina diagnoza stanu miasta 1995/1996 w zakresie mieszkalnictwa pozwoliła na określenie stanu zasobów mieszkaniowych w Lublinie oraz dokonanie jego analizy pod względem funkcjonalno-przestrzennym.

W obszarze zainwestowania miejskiego zamieszkałego przez 354.600 osób (100%) występują 4 charakterystyczne formacje zabudowy mieszkalnej o wyraźnie odmiennym sposobie wykorzystania i kształtowania przestrzeni miasta, ze swoistymi problemami wewnętrznymi:

A. Zespół tradycyjnej zabudowy śródmiejskiej

- funkcjonujący w ciągach ulicznych i kwartałach historycznie ukształtowanej osnowy urbanistycznej, zintegrowany i przenikający się przestrzennie z zabudową usługową o bardzo zróżnicowanym charakterze, zamieszkały przez 34.420 osób (9,7%), w którym występują następujące problemy:
 - intensywny proces przekształceń funkcjonalnych, zauważalny progres funkcji usługowej o charakterze komercyjnym, administracyjnym i reprezentacyjnym, prowizoryczność bazy dla działalności rzemieślniczo-usługowej, przy jednoczesnej martwocie w zakresie mieszkalnictwa;
 - generalnie pogorszenie się warunków środowiska mieszkalnego, wywołane z jednej strony szybkim agresywnym rozwojem działalności usługowej (dezorganizującej i ograniczającej przestrzeń mieszkalną), z drugiej zaś strony nieprzystosowaniem istniejącego układu zabudowy (kamienica- podwórze-oficyna) do rosnących wymogów i zapotrzebowania na urządzenia towarzyszące bezpośrednio mieszkalnictwu, jak np. place zabaw, przy aktualnych tendencjach do wykorzystania oficyn i podwórek do działalności usługowej oraz garażowania samochodów;

- zróżnicowany standard (niski w większości wypadków) i zły stan techniczny substancji mieszkaniowej, przestarzałe systemy uzbrojenia terenu i wyposażenia obiektów, wpływające na ich standard użytkowy;
- trudne do uregulowania stosunki terenowo-prawne i społeczne, ograniczające możliwość reinwestowania istniejącej substancji mieszkalnej i poprawy standardów;
- uciążliwości wynikające z koncentracji ruchu kołowego, związane z wielofunkcyjnością tej strefy miasta.

B. Niezorganizowane zespoły indywidualnej zabudowy mieszkalnej,

zamieszkałe przez 21.100 osób (6,0%) - funkcjonujące na bazie skupisk wcześniejszej zabudowy podmiejskiej, zagrodowej i przyfabrycznej, wchłoniętej acz „nie strawionej” przez organizm dzisiejszego miasta, dla których charakterystyczne jest:

- wyraźne zaniedbanie i degradacja techniczna istniejącej struktury zabudowy mieszkaniowej, związane z długotrwałą stagnacją inwestycyjną, wywołaną najczęściej opóźnieniem planowanych zmian przeznaczenia tych terenów pod inne inwestycje;
- częste aktualnie naciski na utrwalenie istniejącego układu zabudowy poprzez mniej lub bardziej „wymuszone” stałe lokalizacje obiektów mieszkalnych (modernizowanych lub wymienianych), jak i prowizoryczne realizacje tymczasowych obiektów o charakterze usługowo-rzemieślniczym, liczne tzw. „dzikie” realizacje obiektów;
- brak zorganizowanego systemu uzbrojenia technicznego poszczególnych terenów, a tym samym racjonalnej obsługi inżynierskiej;
- bardzo często niekorzystna, z punktu widzenia środowiska naturalnego, lokalizacja zespołów mieszkaniowych (warunki klimatyczne, geotechniczne, dna dolin rzecznych - np. Dzierżawna - Wapienna).

C. Zorganizowane zespoły zabudowy jednorodzinnej

- zamieszkałe przez 45.800 osób (12,9%), funkcjonujące w oparciu o parcelację określoną planami zagospodarowania kompleksów osiedlowych, przy uporządkowanym układzie przestrzennym i generalnie dobrym stanie technicznym substancji mieszkaniowej. Negatywne zjawiska towarzyszące tej zabudowie to:

- brak lub opóźnienie w realizacji planowanych zespołów usług osiedlowych zarówno o charakterze bytowym, jak i społeczno - kulturalnym, powodujące z jednej strony naciski na zmianę przeznaczenia rezerwowanych na te cele terenów i zwrot wywłaszczonych, a niezagospodarowanych dotychczas działek, z drugiej strony intensywny i chaotyczny wzrost drobnych indywidualnych inwestycji typu handlowo-usługowego, a także dość uciążliwego rzemiosła w obrębie parceli mieszkaniowych;
- często karykaturalny przyrost gabarytów i powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek, związany po pierwsze z ich wtórną parcelacją i rozbudową kubatury mieszkalnej, po drugie z lokalizacją dodatkowych (wspomnianych wyżej) obiektów usługowo-rzemieślniczych;
- nierównoczesność realizacji uzbrojenia technicznego, najczęściej niedokończone inwestycje inżynierskie (sieciowe, drogowe) powodujące obniżenie walorów użytkowych przestrzeni.

D. Zorganizowane zespoły zabudowy wielorodzinnej

- zamieszkałe przez 240.040 osób (67,7%), funkcjonujące na bazie postępującej realizacji planowanych osiedli mieszkaniowych, o zróżnicowanym stopniu zainwestowania i wyposażenia w planowane inwestycje towarzyszące (usługi, zielen, zaplecze samochodowe). Niedostatki tej zabudowy to:
- wyraźny niedobór miejsc parkingowo - garażowych w stosunku do wzrastających w szybkim tempie potrzeb mieszkańców, a z drugiej strony szereg chaotycznie zlokalizowanych, przypadkowych inwestycji i utrwalających się „prowizorek” (drobne zespoły garażowe, parkingi strzeżone); niezrealizowane jeszcze lub prowizorycznie wyposażone w urządzenia rekreacyjne tereny zieleni osiedlowej; do najbardziej zaniedbanych lub niedoinwestowanych należą tereny zieleni międzyosiedlowej (dzielnicowej) oraz obrzeża zespołów mieszkaniowych stanowiące granice strefy zurbanizowanej (zainwestowanej) lub znajdujące się na styku z innymi inwestycjami miejskimi. Zauważalne są kolizje z funkcjami zieleni i rekreacji funkcji towarzyszących bezpośrednio zabudowie mieszkaniowej, jak zaplecze komunikacyjne czy rozdrobnione formacje usługowe o charakterze bytowym; naturalnym tendencjom do szybkiego rozwoju tych ostatnich funkcji towarzyszy napór na zmniejszenie ilości i jakości terenów wypoczynku w obrębie osiedli, a w efekcie obniżenie walorów estetycznych i krajobrazowych środowiska naturalnego;
 - nie w pełni zrealizowany (a także nieadekwatny do obecnych potrzeb) program projektowanych ośrodków usługowych, co potęguje tendencję do powstawania niezorganizowanych drobnych form działalności usługowej (kioski, pawilony, targowiska), których walor praktyczny (użytkowy) zdominował myślenie właścicieli gruntów i inwestorów o jakości przestrzeni osiedla.

Uzupełniającą formą zabudowy mieszkaniowej zurbanizowanej części miasta jest mieszkalnictwo zbiorowe (18.350 osób), przestrzennie i organizacyjnie związane z formami działalności usługowej (opieka społeczna, szkolnictwo, organizacje wyznaniowe) wyraźnie podporządkowane i uzależnione od ich statusu i kondycji ekonomicznej.

Specyficzną dla miasta formę mieszkalnictwa stanowi, rozproszona lub skupiona w ciągach przydrożnych poza strefą zurbanizowaną, zabudowa zagrodowa „zaanektowanych” administracyjnie wsi, zamieszkała przez 13.240 osób (3,7%). Zauważalne są tu tendencje do przekształceń funkcjonalnych (podziałów, uzupełnień) w kierunku niezorganizowanych, rozproszonych form mieszkalnictwa jednorodzinnego, co wiąże się z kondycją poszczególnych gospodarstw czy rolnictwa jako takiego.

E. Resume

odnosząc się do statystyki - wg stanu na *31.12.1995 r.* - w mieszkalnictwie rodzinnym zarejestrowano 354.600 osób oraz 18.350 osób korzystających z obiektów mieszkalnictwa zbiorowego i socjalnego.

Zasoby mieszkalnictwa rodzinnego wg. powyższego stanu obejmowały 113.282 mieszkania i 388.095 izb. Wskaźnik zagęszczenia przypadający na 1 izbę kształtował się na poziomie 0,91.

Reasumując powyższe należy stwierdzić, że podstawową aktualnie formą organizacyjną mieszkalnictwa rodzinnego (obejmującą 67,7% ogółu jego użytkowników, tj. 240.040 osób) jest zabudowa wielorodzinna. Składa się na nią 80.270 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 3.966.550 m².

Największe skupiska zabudowy wielorodzinnej znajdują się w rejonach:

- Rury	(31,2 %)	obejmując	91,9% mieszkańców rejonu
- Lemszczyzna	(21,1 %)	obejmując	89,3% mieszkańców rejonu
- Kalinowszczyzna	(17,4 %)	obejmując	85,8% mieszkańców rejonu
- Śródmieście	(12,6 %)	obejmując	42,2% mieszkańców rejonu
- Kośminek	(8,5 %)	obejmując	60,7% mieszkańców rejonu
- Dziesiąta	(8,2 %)	obejmując	50,0% mieszkańców rejonu

Drugą pod względem liczebności formą organizacji mieszkalnictwa rodzinnego w mieście są osiedla i zespoły zabudowy jednorodzinnej, zamieszkałe przez 12,9% jego użytkowników tj. 45.800 osób.

Forma ta obejmuje 7.840 budynków o 12.675 mieszkaniach o łącznej powierzchni użytkowej 902.160 m². Największe skupiska tej zabudowy występują w rejonach:

- Dziesiąta	(28,8 %)	obejmując	33,5% mieszkańców rejonu
- Sławinek	(25 %)	obejmując	66,1% mieszkańców rejonu

W pozostałych rejonach urbanistycznych stanowią one uzupełniającą formę zainwestowania o wielkości zgrupowań przedstawionych poniżej:

- Kalinowszczyzna	(12,9 %)	obejmując	12,1% mieszkańców rejonu
- Kośminek	(11,0 %)	obejmując	15,1% mieszkańców rejonu
- Śródmieście	(7,8 %)	obejmując	5,0% mieszkańców rejonu
- Lemszczyzna	(7,6 %)	obejmując	6,2% mieszkańców rejonu
- Rury	(6,9 %)	obejmując	3,8% mieszkańców rejonu

Zabudowa śródmiejska stanowi trzecią co do liczebności formę mieszkalnictwa rodzinnego. W tej zabudowie mieszka 34.420 osób, tj. 9,7% ogółu użytkowników. Składa się na nią 1.578 budynków obejmujących 10.730 mieszkań o powierzchni użytkowej 621.090 m². Dopełnienie tej zabudowy stanowią zespoły mieszkalne towarzyszące starym traktom: ul. Lubartowskiej w rejonie Lemszczyzna oraz ul. Kunickiego w rejonie Dziesiąta.

Zespoły niezorganizowanej indywidualnej zabudowy mieszkaniowej stanowią 6% udział w mieszkalnictwie rodzinnym. Obejmują one 5.890 mieszkań o powierzchni użytkowej 264.050 m², w których zamieszkuje 21.350 osób. Największe skupiska tej formy zabudowy zlokalizowane są w rejonach:

- Śródmieście	(32,4 %)	obejmując	9,5% jego mieszkańców
---------------	----------	-----------	-----------------------

- Kośminek (28,9 %) obejmując 18,2% jego mieszkańców
- Dziesiąta (16,6 %) obejmując 8,9% jego mieszkańców
- Rury (14,7 %) obejmując 3,8% jego mieszkańców

Najmniej liczną, ale najbardziej rozproszoną formę mieszkalnictwa rodzinnego tworzy zabudowa siedliskowa (zagrodowa) obejmująca 3,7% użytkowników, tj. 13.240 osób zajmujących 3.715 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 233.450 m². Najliczniejsze zgrupowania tej zabudowy znajdują się w rejonach: Sławinek, Zadębie, Kośminek, Zemborzyce, Dziesiąta.

Ogółem liczba istniejących mieszkań w poszczególnych rejonach wynosi 113.280, co w stosunku do liczby mieszkańców 354.600 osób daje wskaźnik 3,1 osoby/mieszkanie. Powierzchnia użytkowa jednego mieszkania wynosi 52,9 m², a na jednego mieszkańca przypada 16,8 m² pow. użytkowej. Jednakże przy statystycznie zadowolających wskaźnikach, potrzeby mieszkaniowe w Lublinie są nadal duże.

Budynki mieszkalne w mieście wg. okresu wybudowania (stan na dzień 31 XII 1995 r.)

Lp.		budynki	mieszkania	izby
1.	przed rokiem 1945	3 787	16 984	42 056
2.	1945 - 1960	2 895	10 427	30 442
3.	1961 - 1970	2 554	21 403	69 074
4.	1971 - 1978	2 183	24 698	95 653
5.	1979 - 1988	2 527	23 418	87 989
6.	1989 - 1995	2 609	16 350	62 880

5. Poziom wyposażenia parkingowego istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Wyposażenie osiedli mieszkaniowych wielorodzinnych w miejsca parkingowe jest niewystarczające. Najgorsza sytuacja występuje w osiedlach realizowanych do lat 70, gdzie nie ma w bezpośrednim sąsiedztwie rezerw terenowych na urządzenie parkingów terenowych czy spiętrzonych. Osiedla mieszkaniowe realizowane w latach 1970-1990

wyposażane były w miejsca parkingowe usytuowane w poziomie terenu w ilości 30% docelowych potrzeb określonych dla wskaźnika 1 miejsce postojowe na 1 mieszkańca; pozostała część potrzebnych miejsc parkingowych miała być zrealizowana w formie parkingów wielopoziomowych budowanych na terenach zagospodarowanych na parkingi w I etapie. Jednakże część terenów wyznaczonych w planach szczegółowych i realizacyjnych osiedli mieszkaniowych pod potrzeby parkingowe została zabudowana budownictwem mieszkaniowym w ramach dogęszczeń, wskutek czego ubyło terenów pod parkingi, a wzrosło dodatkowe zapotrzebowanie na miejsca postojowe. Dynamiczny wzrost wskaźnika motoryzacji w ostatnich latach spowodował, że przy braku podaży miejsc parkingowych pod parkowanie samochodów są zajmowane tereny zieleni osiedlowej (trawniki), ciągi piesze oraz pasy jezdne ulic osiedlowych. Problem parkowania w ostatnich latach łagodzony jest przez budowę czasowych parkingów strzeżonych realizowanych na terenach rezerwowych pod inne funkcje jak szkoły, przedszkola itp. Jednakże z chwilą przystąpienia do realizacji zabudowy zgodnie z planem problem parkowania się pogłębi. Wymuszać to będzie na zarządcach zasobów mieszkaniowych powrót do pierwotnych założeń budowy parkingów spiętrzonych; z zastrzeżeniem takiego zagospodarowania powinny być udostępniane grunty komunalne znajdujące się w osiedlach, a przeznaczone w planie do parkowania.

II. PRZESŁANKI FORMUŁOWANIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ

Przesłankami do formułowania potrzeb w zakresie budownictwa mieszkaniowego są:

- potrzeby mieszkaniowe wynikające z obecnego poziomu zaspokajania potrzeb,
- przyjęcie zasady zapewnienia samodzielnego mieszkania każdej rodzinie,
- ubytki mieszkaniowe,
- tempo rozwoju budownictwa mieszkaniowego w różnych formach wynikających z zapotrzebowania społecznego,
- sytuacja demograficzna,
- sytuacja ekonomiczna.

III. ZADANIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ

Głównym zadaniem polityki mieszkaniowej miasta jest tworzenie warunków do realizacji budownictwa mieszkaniowego w stopniu zapewniającym 1 mieszkanie na rodzinę - oraz do wymiany substandardowych lub niskostandardowych mieszkań na mieszkania o wyższej jakości jak też rewaloryzacji i rewitalizacji starej zabudowy nadającej się do poddania takim zabiegom.

Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej z uwagi na nikłe tendencje wzrostowe miasta służyć będzie w coraz większym stopniu przede wszystkim wymianie i podniesieniu standardu substancji mieszkaniowej. Oznacza to:

- systematyczne zwiększanie środków na wymianę i uzupełnienie infrastruktury technicznej w terenach zainwestowanych,
- przyjęcie zasady nieotwierania nowych terenów, dopóki nie zostaną do końca „skonsumowane” obszary już przygotowane planistycznie (Lipniak, Szerokie, Wyzwolenia) oraz będące w trakcie dopełniania (Czuby, Czechów, Felin). Powyższa zasada zapewni racjonalne gospodarowanie terenami oraz wpłynie na poziom kosztów.

Realizacja programu mieszkaniowego powinna koncentrować się przez najbliższe lata na dopełnianiu pierścieniowego układu terenów mieszkaniowych w stosunku do centrum miasta, między innymi z uwagi na równomierność obsługi.

Z uwagi na zjawisko deglomeracji procesy mieszkaniowe należy rozpatrywać szerzej niż w granicach miasta, dostrzegając otwarcie dużych terenów mieszkaniowych w sąsiadujących gminach.

W polityce mieszkaniowej gminy nie można pominąć również zapotrzebowania na obiekty komunalne. Utrzymanie tej formy budownictwa co najmniej przez najbliższe kilka lat podyktowane jest głównie pilną potrzebą przekwaterowań z budynków zagrożonych katastrofą budowlaną, przeznaczonych do rozbiórki, a także potrzebami wynikającymi z realizacji inwestycji miejskich i rewaloryzacji Starego Miasta. Ponadto z uwagi na wyodrębnienie w Ustawie z 1994r. (o najmie lokali) kategorii lokali socjalnych i nałożenie na Gminę obowiązku tworzenia takich zasobów, Gmina musi sprostać temu wymaganiu. Najbardziej właściwym rozwiązaniem jest przeznaczenie na ten cel zwalnianych lokali o obniżonym standardzie w starych zasobach; jednakże niezbędne jest - zważywszy na rozmiar potrzeb - uzupełnianie tworzonego w powyższy sposób zasobu lokali socjalnych poprzez budowę nowych obiektów; tym samym konieczne jest wyodrębnienie dla tych obiektów odpowiedniej ilości terenów.

Budownictwu komunalnemu i socjalnemu oraz problemom z tym związanych poświęcona jest część V niniejszych Założeń.

IV. GŁÓWNE KIERUNKI DZIAŁAŃ W ZAKRESIE BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

1. Na obszarze Miasta Lublina

Kierunki działań na rzecz rozwoju budownictwa mieszkaniowego określone zostały w uchwale Rady Miejskiej Nr XX/181/91 z dnia 3 października 1991 r. Wytyczony w tejże uchwale program przedsięwzięć na rzecz rozwoju budownictwa mieszkaniowego wraz z określeniem potencjalnych obszarów jego realizacji nie wymaga, gdy chodzi o podstawowe elementy, zasadniczych korekt, aczkolwiek realizacja tego programu - ze względu na zdecydowanie mniejszy niż zakładano ludnościowy rozwój miasta w ostatnich i najbliższych latach - będzie przesunięta w czasie. Działania te zmierzać powinny zarówno do przekształcenia tzw. terenów zdegradowanych, jak i do

udostępnienia terenów nowych. Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe miasta, budownictwo mieszkaniowe w pierwszej kolejności koncentrować się powinno na terenach, dla których koszt przygotowania jest relatywnie niższy dzięki wcześniej poczynionym na nich nakładom, lub położonych w bezpośrednim zasięgu sieci magistralnych.

Działania miasta w sferze rozwoju budownictwa mieszkaniowego polegać powinny przede wszystkim na tworzeniu warunków jego realizacji przez różnych inwestorów, głównie zaś na przygotowaniu planistycznym i wyposażeniu w niezbędną infrastrukturę techniczną terenów budowlanych; wraz z prowadzeniem aktywnej gospodarki gruntami, są to warunki tak dla przekształcenia i rewaloryzacji terenów zdegradowanych, jak i dla udostępniania nowych terenów budowlanych.

Zasadne jest tworzenie przez miasto zasobów gruntów, w szczególności na terenach nowych, na obrzeżach miasta, które to tereny - po „obróbce” planistycznej i wyposażeniu w infrastrukturę - staną się pełnowartościowymi terenami budowlanymi.

Zasoby te mogłyby być wykorzystane na interwencyjne działania miasta w formie budownictwa komunalnego i socjalnego, ale również dla stymulowania rozwoju miasta na pożądanym kierunkach.

Istotnym elementem w polityce mieszkaniowej miasta jest i powinien być nadal proces przekształceń i rewaloryzacji tzw. terenów zdegradowanych. Proces ten został zapoczątkowany uchwaleniem przed 1995 r. przez Radę Miejską szeregu planów miejscowych, przewidujących rewitalizację zaniedbanych dzielnic w istniejącym układzie urbanistycznym w miejsce planowanych wcześniej wyburzeń pod „blokową” zabudowę wielorodzinną (w szczególności rejon Łęczyńskiej, Kunickiego, Maki II). Opracowania te powiększyły tereny przygotowane planistycznie pod zainwestowanie, umożliwiając ich przekształcenie (remonty i modernizację istniejącej zabudowy i uzupełnienia nową). Główny ciężar tego przekształcenia ponosić będą właściciele nieruchomości, w oparciu jednakże o miejski system infrastruktury technicznej. Wprowadzane ulgi w podatku od nieruchomości dla inwestorów podejmujących budowę nowych lub dokonujących modernizacji starych budynków mieszkalnych w dwóch rejonach (Łęczyńska i Kośminek) powinny być rozszerzane na inne obszary zdegradowane. Za pożądane uznaje się też zwiększenie udziału rejonów zdegradowanych w programie inwestycji komunalnych realizowanych przy współudziale mieszkańców; zależy to jednak od inicjatywy, organizacji i finansowego wysiłku mieszkańców tych rejonów.

Wskazane wyżej działania powinny dotyczyć terenów:

- 1) **Bronowice**
- 2) **Maki II (Kośminek)**
- 3) **Kunickiego**
- 4) **Nadbystrzycka - Plażowa**
- 5) **Nadbystrzycka - Wapienna**
- 6) **Kalinowszczyzna - Trasa W-Z**

Z uwagi na położenie tych terenów w bezpośrednim sąsiedztwie śródmieścia, w zasięgu ciągów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przypadające na miasto koszty ich rewaloryzacji będą relatywnie umiarkowane.

W następstwie podjętych przez miasto działań oraz - przede wszystkim - stymulowanej tymi działaniami inicjatywy właścicieli nieruchomości, przybędzie na tych terenach szacunkowo ok. 2200 nowych mieszkań w budynkach nowych i modernizowanych (rozbudowywanych). Nastąpi poza tym poprawa standardu istniejących zasobów mieszkaniowych.

Odrębnych decyzji wymaga rejon Hajdowa-Zadębia. W ramach rozpoczętej w br. procedury zmian planów zagospodarowania przestrzennego należy zwolnić część terenów zarezerwowanych w planach pod składy i zakłady produkcyjne i utrzymać na nich funkcję mieszkalną traktowaną jako uzupełnienie istniejącej sieci osiedlowej.

Przygotowanie i udostępnianie w najbliższych latach terenów pod nowe budownictwo, na kierunkach wyznaczonych przytoczoną na wstępie uchwałą Rady Miejskiej w Lublinie, dotyczyć powinno obszarów, których koszt przygotowania do inwestowania jest relatywnie najniższy z uwagi na wcześniej poczynione nakłady lub bliskość sieci magistralnych, a których chłonność jest wystarczająca dla zaspokojenia potrzeb przy założonym wskaźniku 1 mieszkanie/1 rodzinę.

W ciągu najbliższych kilku lat inwestowanie możliwe będzie głównie w następujących obszarach:

A. BUDOWNICTWO WIELORODZINNE

1) Nałkowskich II	1 485	mieszkań
2) Czuby (rejon ul. Bursztynowej) i Górki	650	mieszkań
3) Czechów (dogęszczania)	250	mieszkań
4) Rogatka Warszawska	400	mieszkań
5) Botanik (rejon Poligonowa - Willowa)	2 120	mieszkań
6) Nowy Świat - Wojenna	90	mieszkań
7) Bazyliańówka	40	mieszkań
8) Felin (I etap)	450	(docelowo 11. 000 mieszkań)

Uwaga: powyższe zestawienie nie obejmuje mieszkań już wybudowanych na tych terenach.

B. BUDOWNICTWO JEDNORODZINNE

1) Rogatka Warszawska	5,0 ha	30	działek
2) Świętochowskiego	17,0 ha	195	działek
3) Sławinkowska Liliowa	8,9 ha	70	działek
4) Szerokie	74,0 ha	1	działek
		120	
5) Wyzwolenia Południe - cz. Południowa	34,0 ha	400	działek
6) Lipniak	62,0 ha	530	działek
7) Ponikwoda	6,0 ha	120	działek
8) Sławinkowska Północ	5,0 ha	22	działek
9) Sławin Dębówka	10,5 ha	175	działek
10) Sierpińskiego	8,5 ha	315	działek
11) Głusk - Abramowicka	42,0 ha	420	działek
12) Bartnicza - Bogdanówka	9,4 ha	71	działek

Uwaga: powyższym zestawieniem nie są objęte działki zabudowane.

W budownictwie wielomieszkaniowym służby architektoniczne miasta sprzyjać powinny kontynuacji tendencji do rezygnacji z realizacji budynków wysokich na rzecz obiektów do 4 kondygnacji korespondujących z architekturą historycznej części miasta.

Preferować należy ciekawe architektonicznie rozwiązania o wyższym standardzie, w których obok zabudowy mieszkaniowej przewiduje się tereny rekreacyjne oraz sieć usług podstawowych. Mieszkania w takich obiektach nie powinny odbiegać od norm w innych krajach europejskich. Wymagać to będzie wprowadzenia w praktyce niekonwencjonalnych typów zabudowy łączących walory ekonomiczne budynków wielorodzinnych ze standardem użytkowym zbliżonym do mieszkania w zabudowie jednorodzinnej. Zatarcie ostrej granicy pomiędzy mieszkaniem w bloku a domkiem na wydzielonej działce nie jest łatwe, ale bardzo celowe. Jest to możliwe w ramach zbyt mało dotąd rozpowszechnionego typu zabudowy - małych domów mieszkalnych, które zyskały szerokie uznanie w innych krajach.

W najbliższych latach, mając na uwadze koszty mieszkań i możliwości ekonomiczne oraz sytuację demograficzną, nie należy spodziewać się istotnego - w skali globalnej - wzrostu przeciętnej powierzchni mieszkań. Niemniej jednak wzrośnie zapotrzebowanie na mieszkania 2-4- pokojowe o wysokim standardzie.

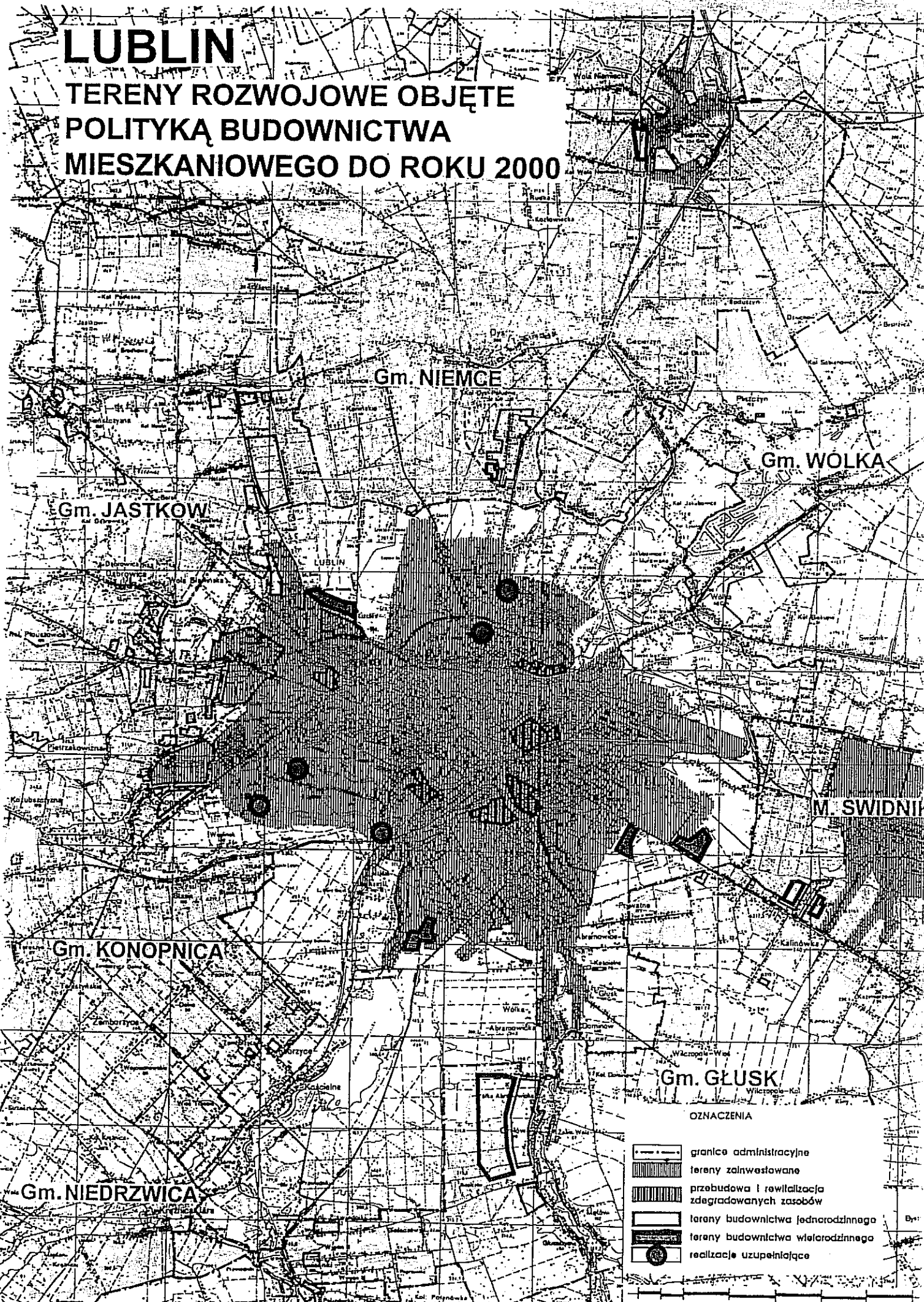
Utrzymywac się będzie, a nawet wzrastać zainteresowanie budownictwem jednorodzinny; „wymusza” to konieczność dokonania analizy przeznaczenia

w obowiązujących planach zagospodarowania niektórych terenów rezerwowanych pod budownictwo wielorodzinne i możliwości ich przekształcenia, zgodnie z tym zapotrzebowaniem.

Swoisty problem w polityce mieszkaniowej miasta stanowi konieczność - wynikająca z naturalnych uwarunkowań - likwidacji zabudowy na niektórych obszarach, przede wszystkim w rejonie ul. Dzierżawnej. Wymaga to konkretnych działań w sferze planistycznej i gospodarki gruntami. Z uwagi na status materialny mieszkańców i ograniczone możliwości pomocy ze strony miasta, z drugiej zaś strony ogromne koszty, nie należy się spodziewać rozwiązania tego problemu w najbliższych kilku latach.

LUBLIN

TERENY ROZWOJOWE OBJĘTE POLITYKĄ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO DO ROKU 2000



Gm. NIEMCE

Gm. WOLKA

Gm. JASTKOW







M. SWIDNIA

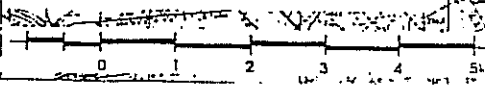
Gm. KONOPNICA

Gm. GŁUSK

Gm. NIEDRZWICA

OZNACZENIA

-  granice administracyjne
-  tereny zainwestowane
-  przebudowa i rewitalizacja zdegradowanych zasobów
-  tereny budownictwa jednorodzinnego
-  tereny budownictwa wielorodzinnego
-  realizacje uzupełniające



2. Na obszarze sąsiednich gmin

Naturalne zaplecze dla Lublina w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego stanowi kształtowanie się sieci osadniczej na terenach ościennych gmin. Istniejący już obecnie i spodziewany dalszy rozwój tego osadnictwa jest stymulowany atrakcyjnymi cenami i - w konsekwencji - wielkością działek, a sprzyja mu bliskie sąsiedztwo stref zainwestowania miejskiego.

Analiza uwzględnionego w planach zagospodarowania gmin rozwoju zabudowy mieszkaniowej pozwala określić wielkości rezerw mieszkaniowych na ich terenach; ilustruje to poniższe zestawienie:

KONOPNICA

MN - 79,4ha 790 działek (mieszkań) x4=3160 osób

WÓLKA

MN - 269,9ha 2690 działek (mieszkań) x4=10760 osób

GŁUSK

MN - 111,6ha 1110 działek (mieszkań) x4=4440 osób
MW (rezerwa) - 131,1ha przy $l=0,5=655509 \text{ m}^2/80 \text{ m}^2=8190$ mieszkań
x4=32760 osób

JASTKÓW

MN - 210ha 2100 działek (mieszkań) x4=8400 osób

NIEMCE

MN - 181,5ha 1810 działek (mieszkań) x4=7240 osób
MW - 6,2 ha przy $l=0,5=31000 \text{ m}^2/80 \text{ m}^2=388$ mieszkań
x4=1550 osób

RAZEM (bez Świdnika)

MN - 852,4ha 8500 działek (mieszkań) x4@34000 osób
MW - 137,3ha przy $l=0,5=686500 \text{ m}^2/80 \text{ m}^2@8578$ mieszkań
x4@34312 osób

Obecne i spodziewane tempo zagospodarowywania tych terenów świadczy o ich równorzędności z terenami miejskimi. Tak więc w ocenie rezerw pod rozwój zabudowy mieszkaniowej muszą być one traktowane jako całość z obszarami w granicach miasta.

Ulokowanie terenów mieszkaniowych w gminach ilustruje załączona mapa.

V. BUDOWNICTWO KOMUNALNE I SOCJALNE

1. Budownictwo komunalne w okresie 1990 - 1996.

Udział budownictwa komunalnego w latach 1990 - 1994 był bardzo skromny, liczba mieszkań komunalnych oddanych do użytku wyniosła 124. Po roku 1992, w którym nie oddano do użytku żadnego nowego mieszkania komunalnego, rokiem przełomowym - gdy chodzi o podjęcie decyzji znaczących dla budownictwa, nie zaś uzyskane mieszkania - był rok 1993. Wówczas Rada Miejska, kierując się wcześniejszą uchwałą Nr XX/181/91 w sprawie kierunków działań na rzecz rozwoju budownictwa mieszkaniowego w okresie perspektywicznym, zalecającą kontynuowanie budownictwa komunalnego w niezbędnym zakresie, podjęła kilka uchwał o nabyciu od spółdzielni mieszkaniowych gruntów z rozpoczętymi budowlami domów mieszkalnych, a tym samym o rozpoczęciu stosunkowo szerokiego programu budownictwa komunalnego. W ślad za tymi decyzjami poszły decyzje budżetowe Rady Miejskiej. Efektem było przeznaczenie znacznych środków finansowych w latach 1994 - 1995 na ww. cel.

Określony w ten sposób program obejmował wybudowanie ponad 540 mieszkań w 8 budynkach. Efektem realizacji tego programu było przekazanie do użytkowania w 1995 r. - 211 mieszkań, a w roku 1996 - 122 mieszkania. Dzięki temu programowi można było dokonać koniecznych przekwaterowań z szeregu budynków zagrożonych katastrofą budowlaną i dokonać przesiedleń związanych z realizowaniem inwestycji miejskich oraz przekazać w najem mieszkania rodzinom znajdującym się w najtrudniejszych warunkach mieszkaniowych i materialnych.

2. Struktura zasobów mieszkaniowych komunalnych oraz zarządzanych przez MZBM (stan na dzień 31 XII 1996 r.)

- 1) Miasto jest właścicielem lub współwłaścicielem 526 budynków mieszkalnych, z tego 373 budynki należą do wspólnot mieszkaniowych, w których miasto uczestniczy jako właściciel dotychczas nie sprzedanych lokali.
- 2) W budynkach stanowiących własność lub współwłasność miasta znajduje się 12.928 lokali mieszkalnych tworzących zasób mieszkaniowy Gminy.
- 3) 9.995 lokali wyposażonych jest w centralne ogrzewanie.
- 4) Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych Miasta wynosi 547.795 m²; zamieszkuje w tych lokalach 36.291 osób.
- 5) W zarządzie MZBM w likwidacji jest 1.032 budynki; w tym budynki

- Gminy	159
- wspólnot mieszkaniowych	376
- Skarbu Państwa	70
- prywatne	363
- stanowiące współwłasność	56
- w administracji zleconej	8

- 6) W budynkach osób prywatnych 3.601 mieszkań zajmowanych jest przez najemców na zasadzie czynszu regulowanego.
- 7) Ogólna liczba mieszkań wynajmowanych z czynszem regulowanym wynosi 17.083, a z czynszem wolnym - 19.
- 8) W budynkach zarządzanych przez MZBM 3.452 mieszkania to lokale wykupione od Miasta przez najemców.
- 9) W budynkach osób prywatnych zarządzanych przez MZBM na podstawie umów z właścicielami znajduje się 573 lokali mieszkalnych.
- 10) Od roku 1996 rozpoczął się proces przekazywania Miastu budynków zakładowych; w roku 1996 przekazany został 1 budynek o 39 mieszkaniach, zaś w roku 1997 przekazywane są kolejne.
- 11) W latach 1995 - 1996 dokonano lub rozpoczęto wykwaterowania (po orzeczeniu o wyłączeniu z użytkowania) z 38 budynków zagrożonych katastrofą budowlaną; poza tym, na aktualnej liście budynków zagrożonych, przewidzianych do wykwaterowania znajduje się 31 obiektów.

3. Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne i socjalne.

Popyt na mieszkania komunalne i socjalne wyznaczony jest przez kilka czynników; podstawowe z nich to: wielkość i stan zasobu mieszkaniowego w mieście (w tym stan budynków komunalnych), sytuacja materialna mieszkańców i związane z tym możliwości pozyskania mieszkania w zasobach niekomunalnych, występowanie innych, poza budownictwem komunalnym, wspieranych ze środków publicznych form budownictwa z umiarkowanym czynszem, ustalone przez gminę przesłanki warunkujące uzyskanie mieszkania z zasobu komunalnego. Poza tym na wielkość popytu istotnie wpływają takie czynniki jak: zakres i rodzaj realizowanych przez miasto inwestycji, program rewaloryzacji zabytków i tym podobne działania miasta, z którymi wiąże się konieczność wykwaterowań.

Spośród wymienionych czynników jeden ma charakter szczególny w tym sensie, że jest kształtowany bezpośrednio decyzjami samej gminy mającymi subiektywny, gdyż uznaniowy charakter. Chodzi o ustalone przez gminę kryteria mieszkaniowe i dochodowe uprawniające do ubiegania się o mieszkanie komunalne (socjalne). Choć takie ustalenie jest konieczne, wiąże się z nim niebezpieczeństwo nieuzasadnionych zadaniami i możliwościami gminy stymulowania popytu na mieszkania komunalne i tworzenie złudzeń o możliwości uzyskania mieszkania od gminy; takie niebezpieczeństwo stwarza ustalenie zbyt liberalnych limitów otwierających formalnie drogę do uzyskania mieszkania od gminy.

Mając powyższe na uwadze nie byłaby uzasadniona dalsza liberalizacja obowiązujących obecnie w mieście Lublinie kryteriów wynajmowania zarówno mieszkań komunalnych, jak i socjalnych.

Przy tych zaś kryteriach zaewidencjonowane na koniec 1996 roku zapotrzebowanie na lokale z zasobów komunalnych jest następujące:

- ok. 500 lokali komunalnych (o normalnym standardzie), z czego 463 dla osób, których wnioski zostały już pozytywnie (w sensie spełniania kryteriów) zweryfikowane przez

SKM; liczba złożonych w UM wniosków o takie mieszkanie jest trzykrotnie większa, gdyż wynosi 1.454;

- ok. 860 lokali socjalnych (o obniżonym czynszu i standardzie), z czego 359 dla osób, których wnioski zostały już pozytywnie zweryfikowane przez SKM; liczba zarejestrowanych w UM wniosków o takie lokale wynosi natomiast 1.275 ;
- 362 lokale o charakterze socjalnym należałoby przyznać na realizację prawomocnych wyroków sądowych, których olbrzymia większość została wydana jeszcze przed wejściem w życie obowiązującej ustawy o najmie lokali;
- 67 lokali dla osób przewidzianych do wykwaterowań w związku z realizowanymi lub rozpoczynanymi w roku 1997 inwestycjami miejskimi;
- ok. 50 lokali do przekwaterowań z obiektów zabytkowych, których rewaloryzacja rozpocznie się w bieżącym lub przyszłym roku.

Biorąc pod uwagę jedynie wnioski zweryfikowane oraz potrzeby wynikające z wyroków sądowych, z realizacji inwestycji miejskich i rewaloryzacji zabytków i związane z planowanymi wyburzeniami, należałoby obecnie lub w najbliższym czasie przyznać na te cele ok. 830 lokali socjalnych i 680 lokali o normalnym standardzie. Zestawienie to nie obejmuje nowych potrzeb, które z pewnością pojawią się w kolejnych latach, a wynikać będą z dalszego występowania warunków stymulujących popyt na mieszkanie komunalne lub socjalne (rozwój miasta, rewaloryzacja Starego Miasta, wyburzenia, sytuacja materialna mieszkańców).

4. Budowa mieszkań komunalnych

Jak to już stwierdzono w „Głównych kierunkach rozwoju Miasta Lublina do roku 2000”, niezbędne jest - poza zakończeniem realizacji programu zainaugurowanego w 1994 r. - kontynuowanie przynajmniej do roku 2000, a zapewne również po tym terminie, komunalnego budownictwa mieszkaniowego; jednakże tylko w ograniczonym zakresie.

Realizm wynikający z prognozy możliwości finansowych miasta wyklucza przyjęcie, że podaż mieszkań komunalnych może zapewnić wynajęcie mieszkań wszystkim osobom ubiegającym się o takie mieszkanie, spełniającym ustalone przez Radę kryteria. Jest zresztą oczywiste, że bez względu nawet na ograniczone możliwości finansowe, miasto w warunkach gospodarki rynkowej nie może być głównym, ani nawet równoważnym innym podmiotom inwestorem budownictwa mieszkaniowego.

Zamiast ograniczonego do niezbędnych rozmiarów „klasycznego” budownictwa komunalnego i jego kosztem, należy rozwijać w stosunkowo szerokim zakresie budownictwo socjalne oraz wspomagać niekomercyjne budownictwo czynszowe w ramach utworzonego przez miasto towarzystwa budownictwa społecznego. O tych formach budownictwa mieszkaniowego będzie mowa w dalszej części niniejszych „Założeń”.

Budownictwo komunalne powinno zagwarantować zaspokojenie wskazanych w ust. 2 potrzeb związanych z inwestycjami miejskimi, rewaloryzacją zabytków i wyburzeniami budynków zagrożonych. Należy przyjąć, że w latach 1997 - 2000 na te

cele przeznaczy się nie mniej niż 60 % wybudowanych w tym okresie mieszkań komunalnych.

Uwzględniając budowy rozpoczęte, zakłada się, że w poszczególnych latach (do roku 2000) wybudowanych zostanie mieszkań komunalnych: 1997 r. - 124; 1998 r. - 71; 1999 r. - 51; 2000 r. - 30.

Łącznie miasto przekaze w wymienionych latach do użytku 267 nowych mieszkań komunalnych; odejmując od tej liczby 51 mieszkań, które przekazane zostały na początku 1997r., a uwzględnione były w programie roku poprzedniego - jest to nieco mniejsza liczba niż założono w „Głównych kierunkach ...” .

Uzasadniona jest prognoza, że po roku 2000 budownictwo komunalne utrzymane zostanie na minimalnym, ale niezbędnym poziomie: 30 - 40 mieszkań rocznie.

Przedstawiony wyżej, możliwy do realizacji zakres budownictwa komunalnego oraz wskazane przeznaczenie mieszkań komunalnych sprawiają, iż nie będzie możliwe wynajęcie takich mieszkań znakomitej większości osób pretendujących do tych mieszkań, także po uwzględnieniu, iż miasto będzie dysponować - poza lokalami nowymi - również mieszkaniem „zwolnionymi” przez dotychczasowych najemców na skutek m.in. ich eksmisji. Liczba uzyskanych przez miasto w ten sposób lokali będzie stosunkowo niewielka; w szczególności nie nastąpi to na szerszą skalę w wyniku wykonania wyroków eksmisyjnych wydanych przed 1995 rokiem, gdyż dotyczą one w zasadzie mieszkań w domach prywatnych, w których lokalami zwalnianymi będą dysponować właściciele tych domów.

Wnioskodawcy ubiegający się o wynajem mieszkań komunalnych powinni zatem poszukiwać możliwości rozwiązania swoich problemów mieszkaniowych na innej drodze. Dla części z nich taką drogą może się okazać TBS.

5. Tworzenie zasobu mieszkań socjalnych oraz mieszkań o standardzie lokali socjalnych.

- 1) Wyodrębnienie przez ustawę z 1994 r. o najmie lokali kategorii lokali socjalnych i nałożenie na gminę obowiązku tworzenia zasobu takich lokali czyni z tego zadania istotny element polityki mieszkaniowej gminy.

Stosownie do ustaleń zawartych w „Głównych kierunkach ...” na lokale socjalne będą przeznaczane zwalniane lokale komunalne o obniżonym standardzie; proces ten został już rozpoczęty i objął w szczególności lokale w budynkach położonych przy ul. Wrońskiej, Łukasińskiego i Turystycznej, zwolnione przez dotychczasowych najemców.

Obok jednakże korzystania z powyższego sposobu tworzenia zasobu lokali socjalnych konieczne jest - dla sprostania uzasadnionym potrzebom w tym zakresie - podejmowanie innych działań prowadzących do pozyskania znacznej liczby lokali socjalnych.

Za niezbędną uznaje się taką wielkość zasobu lokali socjalnych, która umożliwi zapewnienie tego typu mieszkań najemcom eksmitowanym z innych lokali, którym

sąd przyznał prawo do lokalu socjalnego, oraz najuboższym mieszkańcom miasta, którym sytuacja materialna uniemożliwia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, chociażby na minimalnym poziomie, w inny sposób.

Zgodnie z obowiązującą ustawą na mieszkania socjalne powinny być przeznaczane lokale o obniżonym standardzie. Oznacza to, że również nowo budowane lokale socjalne lub uzyskiwane drogą adaptacji na ten cel pomieszczenia w istniejących budynkach powinny mieć stosunkowo niski standard.

- 2) Za uzasadnione uznaje się udostępnianie przez gminę takich lokali (o niskim standardzie), bez nadawania im jednakże statusu lokali socjalnych, osobom, co do których zapadły wyroki eksmisyjne przed wejściem w życie obowiązującej ustawy o najmie lokali, a których dochody są wyższe od uprawniających - wg obowiązujących normatywów - do

lokalu socjalnego. Rozwiązanie takie należy również stosować w odniesieniu do osób eksmitowanych na podstawie wyroków wydanych po wejściu w życie wspomnianej ustawy, którym sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego, jeżeli z jakichś powodów eksmisja bez wskazania pomieszczenia dla eksmitowanego okaże się niemożliwa.

- 3) Uznając za słuszne rozwijanie budownictwa socjalnego (przy ograniczeniu do niezbędnych rozmiarów pełnostandardowego budownictwa komunalnego - zob. poprzed. ustęp), przyjmuje się, że w latach 1997-2000 wybudowane zostaną - nie licząc przekształcenia na takie lokale zwolnionych mieszkań o niskim standardzie - lokale socjalne w ilości minimalnej:

- w 1997 r. - 67
- lata 1998 - 2000 - 64 mieszkania rocznie.

Zakłada się, że powyższy zasób lokali socjalnych powiększony zostanie o mieszkania uzyskane drogą adaptacji pomieszczeń w obiektach nabytych przez miasto od ZM „URSUS”; przewiduje się uzyskanie w ten sposób w latach 1998 - 2000 po ok. 50 mieszkań rocznie.

Te ostatnie lokale przeznaczy się przede wszystkim dla osób eksmitowanych z mieszkań pełnostandardowych, których eksmisja uzależniona jest - w myśl obowiązujących przepisów - od uzyskania innego lokalu.

Za celową uznaje się współpracę przy tworzeniu zasobu lokali o obniżonym standardzie ze spółdzielniami mieszkaniowymi i innymi właścicielami domów czynszowych, którzy gotowi będą partycypować w finansowaniu budowy (adaptacji) takich mieszkań jako zamiennych dla osób eksmitowanych z lokali w ich domach.

- 4) Zakładanym efektem dysponowania przez gminę istotną liczbą lokali socjalnych (lokali o obniżonym standardzie) będzie z jednej strony zabezpieczenie pewnego minimum mieszkaniowego dla osób najuboższych, które dotychczas nawet takim minimum nie dysponują, a nie stać ich na nabycie mieszkania we własnym zakresie. Z drugiej strony efektem tym będzie - taką należy mieć nadzieję - podniesienie dyscypliny wśród użytkowników pełnostandardowych mieszkań, którzy w poczuciu bezkarności (wzmacnianej bezradnością lub bezczynnością organów eksmitujących) dewastują mieszkania lub nie płacą czynszu. W razie nieskuteczności takiego

prewencyjnego oddziaływania na tych użytkowników realną możliwością eksmisji do gorszego lokalu, istotnym skutkiem rozwijania budownictwa socjalnego będzie odzyskiwanie pełnostandardowych mieszkań przez ich właścicieli i przekazywanie ich w najem użytkownikom, dającym rękojmię należytego z nich korzystania.

- 5) Z samego założenia koszt uzyskania mieszkań socjalnych powinien być stosunkowo niski, a ich standard bardzo skromny. Budowa mieszkań socjalnych stanowić będzie dla gminy przedsięwzięcie racjonalne jedynie pod warunkiem, że koszt takiego mieszkania (w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej) nie przekroczy 60 % kosztów typowego mieszkania o normalnym standardzie.

6. Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym i remonty budynków.

- 1) Zasady zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym (stopniowo ograniczanym, w następstwie sprzedaży mieszkań, do niezbędnych rozmiarów) wynikają z postanowienia przez Radę o likwidacji Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych i prywatyzacji podstawowych elementów struktury tegoż MZBM, to jest „OZB-ów”, oraz z powołania zakładu budżetowego - Zarządu Nieruchomości Komunalnych i określenia zadań i kompetencji tego zakładu.

Powyższy zakład budżetowy powinien - zgodnie z przyjętymi założeniami - spełniać w imieniu Miasta funkcje właścicielskie (w granicach udzielonego upoważnienia, wynikającego ze statutowych jego zadań) w odniesieniu do zasobów komunalnych, włącznie z reprezentacją Miasta, jako uczestnika wspólnot mieszkaniowych, w tychże wspólnotach. Zakład nie powinien natomiast podejmować się roli organu zarządzającego we wspólnotach. Nie powinien również sprawować bieżącej administracji zarówno komunalnymi budynkami mieszkalnymi, jak i budynkami, w których istnieją wspólnoty mieszkaniowe. Zakłada się, że tę ostatnią funkcję wykonywać będą na zlecenie Zarządu Nieruchomości Komunalnych - w odniesieniu do budynków komunalnych, lub na zlecenie wspólnot mieszkaniowych - w odniesieniu do budynków, w których istnieją takie wspólnoty, wyspecjalizowane firmy zarządzające, w szczególności spółki powstałe w następstwie prywatyzacji OZB. Konkurencja pomiędzy stosunkowo licznymi samodzielnymi firmami zarządzającymi sprzyjać będzie w naturalny sposób podniesieniu jakości i ekonomicznej efektywności bieżącej administracji domami mieszkalnymi.

- 2) Ponad połowa budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne, wymaga większych lub mniejszych remontów (nie wliczając w to remontów drobnych wchodzących w zakres czynności konserwacyjnych).

Jeszcze gorzej jest z budynkami prywatnymi zarządzanymi przez MZBM oraz z innymi budynkami prywatnymi, w których mieszkają najemcy z nakazów kwaterunkowych. Znaczna część tych budynków wymaga remontów kapitalnych.

Niezależnie od przyczyn powstania takiego stanu rzeczy (główną był bardzo niski czynsz pokrywający jedynie niewielką część kosztów eksploatacji, nie mówiąc już

o remontach) powstrzymanie degradacji zasobów komunalnych, ich przedwczesnego starzenia się wymaga nie tylko utrzymania obecnego zakresu dokonywanych corocznie remontów, ale jego rozszerzenia, i to znacznego.

Z potencjalnych dwóch źródeł pokrycia zwiększonego zakresu remontów, a tym samym większych nakładów na nie, należy wykluczyć możliwości znacznego wzrostu (choć nie: wzrostu w ogóle) dotacji z budżetu miasta na ten cel. Ogrom potrzeb miasta w różnych sferach jego życia (w tym także w zakresie budowy nowych mieszkań - p. wyżej) uniemożliwia potęgowanie wydatków budżetowych na remonty. Zatem źródłem zwiększonych środków finansowych na remonty budynków mieszkalnych powinny być czynsze za wynajmowane w nich mieszkania, co wymaga zwiększenia wysokości tychże czynszów. Traktowanie czynszu jako źródła nakładów na remonty (jak również odpisów amortyzacyjnych) budynków mieszkalnych stanowiło jedną z podstawowych zasad, które legły u podstaw dokonanej przez ustawodawcę w roku 1994 reformy prawa lokalowego (w kwestii polityki czynszowej - p. niżej).

Do czasu osiągnięcia poziomu czynszu mieszkaniowego, umożliwiającego finansowanie z niego pełnych kosztów remontów budynków przypadających na mieszkania, istotnym źródłem pokrycia niedoboru środków, wynikającego z różnicy pomiędzy dochodami z czynszów płaconych przez najemców mieszkań a przypadającymi na nich kosztami remontów, mogą być i powinny dochody z wynajmowania lokali użytkowych zarządzanych przez ZNK.

- 3) Osobną sprawą jest przystosowanie budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne, do obecnych norm cieplnych („docieplenie”). Zadanie to powinno być realizowane - w zakresie ograniczonym możliwościami miasta - w ramach środków przeznaczonych na remonty budynków mieszkalnych; w wypadku, gdy budynek jest przedmiotem współwłasności gminy i innych podmiotów - również z funduszy pochodzących od pozostałych współwłaścicieli.

Zważywszy na stosunkowo małą skłonność tych ostatnich podmiotów do partycypowania w kosztach docieplania budynków i bardzo ograniczone możliwości miasta, wypada realistycznie stwierdzić, że powyższego problemu nie da się rozwiązać w najbliższych kilku latach, chyba że uruchomione zostaną na ten cel - jak to miało miejsce w odniesieniu do budynków spółdzielczych - specjalne fundusze z budżetu państwa.

- 4) Niezbędne jest wyposażenie budynków komunalnych w wodomierze. Sukcesywnie należy zastępować ogrzewanie węglowe ogrzewaniem mniej uciążliwym dla środowiska naturalnego. Kierunki w tym zakresie wyznacza uchwała Rady Miejskiej w sprawie określenia głównych kierunków rozwoju miasta Lublina do roku 2000 oraz zasad polityki ekologicznej miasta.
- 5) Zasadne jest utrzymanie dofinansowania z budżetu miasta remontów prywatnych domów czynszowych zasiedlonych w przeszłości na podstawie decyzji administracyjnych. Taki stan rzeczy powinien obowiązywać do czasu ukształtowania wysokości czynszów regulowanych, obejmujących te domy, na poziomie uwzględniającym wydatki na ich remonty, a w odniesieniu do budynków

zabytkowych (zwłaszcza domów na Starym Mieście) nawet dłużej, a to ze względu na szczególnie duże zaniechania remontowe i wyższe niż w innych zasobach koszty remontów wynikające z warunków konserwatorskich.

Rozważenia wymaga potrzeba złagodzenia obowiązujących obecnie kryteriów korzystania z pomocy na remonty wspomnianych domów i ewentualnego zwiększenia wysokości środków budżetowych na ten cel.

VI. SPRZEDAŻ MIESZKAŃ I BUDYNKÓW KOMUNALNYCH

- 1) Zważywszy na przeznaczenie mieszkań budowanych przez gminę, ich sprzedaż nie powinna stanowić trwałego elementu polityki mieszkaniowej. Wskazania tego nie można jednakże odnosić do zasobu lokali komunalnych wybudowanych w okresie, gdy budownictwo państwowe stanowiło - w oparciu o przesłanki ideologiczne-wyłączną lub dominującą formę budownictwa wielomieszkaniowego. Wielkość tego zasobu oraz jego przeznaczenie - różne od celów, jakim stosownie do poczynionych wyżej ustaleń służyć powinny mieszkania budowane i zarządzane przez gminę - nie uzasadniają zachowania jego własności przez miasto. Przeciwnie - zasadna jest jego jak najszersza prywatyzacja dokonywana drogą sprzedaży lokali dotychczasowym najemcom.

Obowiązujące w Lublinie zasady sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta nie wymagają istotnych zmian, zarówno, gdy chodzi o wyłączenia ze sprzedaży, jak i ceny oraz ulgi. W szczególności utrzymane powinny być preferencje w wypadku objęcia sprzedażą wszystkich lokali mieszkalnych w budynku (nieruchomości); dopiero wtedy bowiem następuje rzeczywista prywatyzacja budynku, uwalniająca gminę od obowiązku uczestniczenia w zarządzaniu budynkiem i kosztach jego utrzymania.

Poczynając od roku 1972, kiedy to otworzyła się możliwość sprzedaży lokali komunalnych w domach wielomieszkaniowych, miasto (a uprzednio Skarb Państwa) sprzedało 3.452 mieszkania, z tego w roku 1995 sprzedano 210 lokali, zaś w roku 1996 - 384. Zakłada się, że w kolejnych latach sprzedaży podlegać będzie minimum 400 mieszkań rocznie.

- 2) Komunalne lokale użytkowe znajdujące się w budynkach mieszkalnych mogą być sprzedawane w ostatniej kolejności, tzn. po dokonaniu sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w nieruchomości. Dopóki bowiem miasto jest właścicielem lokali mieszkalnych, których najemcy uiszczają czynsz regulowany nie pokrywający przypadających na miasto obciążeń z tytułu utrzymania i remontów tych lokali, dopóty racjonalne jest niewyzbywanie się przez miasto lokali użytkowych w budynkach, z których dochody stanowić mogą źródło pokrycia powyższego niedoboru.
- 3) Za możliwą i uzasadnioną - jednakże tylko w wyjątkowych wypadkach - uznaje się sprzedaż obejmującą nie poszczególne lokale, lecz całą nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym (mieszkalno-użytkowym) lub jej ułamkową część. Takim wyjątkowym wypadkiem jest sprzedaż udziałów w zabudowanych

nieruchomościach, których miasto jest współwłaścicielem (możliwość i zasady sprzedaży określa obowiązująca uchwała Rady Miejskiej). Sprzedaż całego budynku (nie zaś lokali) uzasadniona jest poza tym wtedy, gdy ze względu na konieczność kapitalnego remontu lub rewaloryzacji niezbędne jest wykwaterowanie z niego najemców, którym miasto przekazuje lokale zamienne; takie rozwiązanie może być celowe zwłaszcza wówczas, gdy przewidywany koszt remontu jest znaczny. Jako regułę należy stosować powyższy sposób postępowania w odniesieniu do budynków komunalnych wpisanych do rejestru zabytków (w szczególności położonych na Starym Mieście), których rewaloryzacja (remont kapitalny) wymaga dużych nakładów i wykwaterowania najemców.

VII. ZAŁOŻENIA POLITYKI CZYNSZOWEJ

- 1) Wieloletnia polityka niskich czynszów reglamentowanych przez państwo stanowiła główną przyczynę znacznej dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych. Ustawa z 1994 roku o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych umożliwiła zerwanie z taką praktyką. Wprawdzie ustawa utrzymała administracyjną reglamentację czynszu w zasobach komunalnych, a nawet - w odniesieniu do mieszkań zasiedlonych na podstawie przydziału administracyjnego - w prywatnych zasobach czynszowych (do końca 2004 roku). Dopuszcza jednakże ustalenie wysokości czynszów na poziomie racjonalnym ekonomicznie, to jest w wysokości w skali roku 3% kosztów odtworzenia lokali; jest to wysokość maksymalna. Taki poziom czynszów zapewnia, według oceny specjalistów oraz w świetle doświadczeń innych krajów, ekonomicznie prawidłową gospodarkę zasobami oraz - co jednak nie dotyczy starych, wysoce zdekapitalizowanych zasobów - techniczną trwałość budynków i ich odtworzenie.
- 2) Ustalona przez Radę Miejską w końcu 1994 roku i obowiązująca przez okres ponad 2,5 roku maksymalna stawka (stawka tzw. bazowa wraz ze zwiększeniem z tytułu standardu wyższego od przyjętego dla ustalenia stawki bazowej) czynszu regulowanego wynosiła około 1% normatywnych kosztów odtworzeniowych. W kolejnych latach - na skutek inflacji i wzrostu kosztów odtworzenia - stawka czynszu relatywnie obniżyła się i wynosiła znacznie poniżej 1% kosztów odtworzenia lokali. Dokonana w br. podwyżka czynszu regulowanego sytuacji tej istotnie nie zmieniła, gdyż jej wysokość rekompensuje jedynie inflacyjną obniżkę realnej wartości czynszów, jaka nastąpiła od chwili ustalenia poprzedniej stawki czynszu do czasu wejścia w życie podwyżki; w następstwie inflacji wzrosły również - co oczywiste - koszty odtworzenia zasobów mieszkaniowych.

Ostrożność w dochodzeniu do stawek czynszowych uznawanych za ekonomicznie racjonalne - podyktowana troską o sytuację materialną mieszkańców - użytkowników mieszkań objętych reglamentacją czynszową - powoduje utrzymywanie się w dalszym ciągu stanu niedostatku środków na remonty budynków. To zaś uniemożliwia

zahamowanie procesu ich dekapitalizacji i tym samym prowadzi do pogarszania warunków zamieszkiwania. Przeciwdziałanie temu zjawisku przez stale rosnącą dotację z budżetu miasta, przeznaczoną na remonty, jest równoznaczne z uszczupleniem środków budżetowych na inne cele, w tym także na budownictwo mieszkaniowe (przygotowanie terenów budowlanych, infrastrukturę społeczną, nowe budownictwo); dotowanie remontów budynków komunalnych oznacza zarazem wydatkowanie z budżetu miasta środków na utrzymanie mieszkań również na rzecz tych ich użytkowników, których sytuacja materialna nie uzasadnia korzystania z tego rodzaju pomocy ze środków publicznych.

Należy przy tym zauważyć, że jedynie w bardzo ograniczonym stopniu jest wyrównywany dotacją z budżetu miasta niedostatek środków finansowych, wynikający z niskich czynszów, na remonty właścicielom prywatnych domów czynszowych podlegających decyzjom czynszowym gminy.

- 3) Poza sferą mieszkań socjalnych - przeznaczonych ze swej istoty dla osób o niskim statusie materialnym - sytuacja materialna najemców nie powinna być traktowana jako uzasadnienie dla kształtowania wysokości czynszu poniżej kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych. Osoby, których dochody uniemożliwiają ponoszenie kosztów mieszkania bez istotnego uszczerbku dla egzystencji ich rodzin, mogą i powinny korzystać z pomocy ze środków publicznych w ramach systemu dodatków mieszkaniowych.
- 4) Mając na względzie powyższe przesłanki uznaje się za uzasadnioną podwyżkę czynszów regulowanych, realizowaną w taki sposób i w takiej skali, by w roku 2004 stawka czynszowa za pełnostandardowe mieszkanie osiągnęła 3% normatywnej wartości odtworzeniowej lokali w skali roku. Dochodzenie do takiego poziomu czynszów powinno być stopniowe i polegać na corocznej ich podwyżce o kilka punktów procentowych ponad poziom inflacji (w przeciwnym razie nie następowałaby realna podwyżka, gdyż wraz z inflacją wzrasta wartość odtworzeniowa lokalu).

Ze względu na to, że postulowana docelowa wysokość czynszu regulowanego, tj. 3% normatywnej wartości odtworzeniowej lokali w skali roku, jest wysokością maksymalną, należy w nieodległej przyszłości rozważyć zastąpienie stosowanej obecnie w Lublinie metody stawki bazowej (z obniżką i podwyżką) stawką maksymalną za pełnostandardowe mieszkanie, od której stosuje się wyłącznie obniżki. Suma obniżek czynszu nie powinna wynosić więcej niż 50% maksymalnej stawki czynszu regulowanego. Przy ustalaniu stawek czynszu regulowanego należy dokonać podziału miasta na strefy czynszowe uwzględniające rzeczywiste walory zamieszkiwania w różnych rejonach miasta.

- 5) Przyjęte wyżej rozwiązanie, w myśl którego w roku 2004 maksymalna stawka czynszu regulowanego na terenie Lublina powinna osiągnąć dopuszczalną ustawowo wysokość 3% wartości odtworzeniowej lokali (oprócz, oczywiście, stawki czynszu za lokale socjalne, o czym niżej), będzie miało również - oprócz tego, że czynsz stanie się adekwatny do rzeczywistych kosztów mieszkania, co ma znaczenie zasadnicze - i taki skutek, że wyeliminuje „szok czynszowy” u najemców lokali w prywatnych domach czynszowych, którzy po roku 2004 pozbawieni zostaną ochrony czynszowej w formie

czynszu regulowanego, dla których przeto czynsz wzrośnie bez wątpienia do poziomu racjonalnego ekonomicznie, a więc przynajmniej do 3% wartości odtworzeniowej lokalu. Proponowane rozwiązanie zapobiegnie zatem powstaniu rażącego zróżnicowania sytuacji dwóch kategorii tzw. najemców kwaterunkowych, z których jedni zostali w przeszłości skierowani przydziałem administracyjnym do budynków prywatnych, a drudzy takim samym przydziałem do budynków państwowych. Osłabi również naciski tych pierwszych na przekwaterowanie ich do mieszkań komunalnych.

- 6) Regulom, o których mowa w pkt. 4, jedynie w ograniczonym zakresie może być podporządkowane kształtowanie czynszu najmu mieszkań socjalnych. Z samego bowiem charakteru tych mieszkań, z ich przeznaczenia dla rodzin o niskich dochodach wynika, że zasadniczą przesłanką przy określaniu wysokości tego czynszu powinna być sytuacja materialna takich rodzin. Zważywszy jednakże na to, że również najemcy mieszkań socjalnych mogą otrzymywać dodatki mieszkaniowe, istotnie ograniczające wydatki na mieszkanie z budżetów domowych, nie ma uzasadnionych racji, by w ustalaniu stawek czynszu za te mieszkania abstrahować od kosztów utrzymania mieszkań socjalnych.

Wychodząc z powyższych założeń należy przyjąć, że stawka czynszu za mieszkania socjalne powinna być równa najniższej, wynikającej z zastosowania maksymalnej wielkości obniżek, stawce czynszu za mieszkania komunalne.

Harmonogram dochodzenia do postulowanej wysokości czynszu regulowanego (3% wartości odtworzeniowej lokalu)

1997 r.	-	1,05 %	wartości odtworzeniowej
1998 r.	-	1,30 %	wartości odtworzeniowej
1999 r.	-	1,55 %	wartości odtworzeniowej
2000 r.	-	1,80 %	wartości odtworzeniowej
2001 r.	-	2,10 %	wartości odtworzeniowej
2002 r.	-	2,40 %	wartości odtworzeniowej
2003 r.	-	2,70 %	wartości odtworzeniowej
2004 r.	-	3,00 %	wartości odtworzeniowej

Uwaga: w roku 1997 tzw., stawka bazowa wynosi 0,85 % wartości odtworzeniowej; 1,05 % - to wielkość maksymalna odpowiadająca stawce bazowej wraz ze zwyczajną czynszu z tytułu wyższego standardu mieszkania niż przyjęty dla stawki bazowej.

VIII. TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO (TBS) ORAZ WSPÓŁPRACA ZE SPÓŁDZIELNIAMI MIESZKANIOWYMI.

- 1) Stosownie do ustaleń zawartych w „Głównych kierunkach rozwoju miasta Lublina do roku 2000” i zgodnie z uchwałą Nr 453/XLIII/97 Rady Miejskiej z dnia 13 lutego 1997 roku miasto Lublin utworzy - w formie jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z możliwością jej przekształcenia w spółkę wieloosobową - towarzystwo budownictwa społecznego. Przewiduje się wyposażenie towarzystwa - nadając temu wyposażeniu postać aportu na powiększenie kapitału zakładowego - w niezbędny do rozpoczęcia procesu inwestycyjnego grunt oraz możliwość uzyskania z budżetu miasta dotacji na pokrycie części kosztów budowy domów mieszkalnych.

Realizowane w tej formie budownictwo mieszkaniowe, mające wszelkie cechy budownictwa społecznego (z uwagi na niekomercyjny mechanizm wynajmowania mieszkań i kształtowania czynszów), w znacznym stopniu stanowić będzie alternatywę dla budownictwa komunalnego (ale nie socjalnego). Jednakże - co uzasadniono w innym miejscu - konieczności realizowania typowego budownictwa komunalnego nie zlikwiduje; ze względu zwłaszcza na potrzeby związane z inwestycjami miejskimi i rewaloryzacją Starego Miasta.

Mieszkania realizowane przez TBS nie będą dostępne - z uwagi na wysokość czynszu, ustalanego wprawdzie przez Radę Miejską, ale obejmującego pełne koszty eksploatacji i remontów oraz spłatę kredytu zaciągniętego przez TBS na budowę - dla rodzin najuboższych (których możliwości finansowe nie wykraczają poza lokale socjalne). Będą natomiast przeznaczone dla rodzin niezamożnych, których możliwości nie sięgają budowy lub kupna własnego mieszkania, a więc dla części rodzin, które dzisiaj „pretendują” do mieszkania komunalnego.

Zakłada się, że w finansowaniu (w części nie pokrytej tanim kredytem budowlanym i kaucjami najemców) budownictwa mieszkaniowego realizowanego przez TBS uczestniczyć będą - obok miasta - również firmy, w których obiektach produkcyjnych, handlowych i usługowych znajdują się obecnie lokale mieszkalne, niezbędne dla tych firm dla własnych celów, lub które zechcą w tej formie wspierać rozwiązywanie problemów mieszkaniowych swoich pracowników. Nie należy poza tym wykluczać partycypacji w tym budownictwie właścicieli prywatnych domów czynszowych zabiegających o odzyskanie lokali w ich domach, zajętych na podstawie nakazów kwaterunkowych.


Poza sensem społecznym tej formy budownictwa mieszkaniowego, ma ono dla miasta również sens ekonomiczny; jest bowiem dla miasta znacznie tańsze od budownictwa komunalnego, dla którego - jak wyżej podkreślono - stanowi alternatywę.

- 2) W wypadku powstania innych - poza utworzonym przez miasto - towarzystw budownictwa społecznego, miasto będzie wspierać ich działalność, na zasadach określonych w ustawie z 26.X.1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw oraz w statutach tych towarzystw.

W szczególności, miasto będzie współuczestniczyć w realizacji infrastruktury technicznej dla budownictwa mieszkaniowego towarzystw oraz tworzyć korzystne dla towarzystw warunki - w ramach możliwości wynikających z obowiązujących przepisów prawnych oraz z wielkości komunalnego zasobu gruntów - nabywanie terenów komunalnych pod budownictwo mieszkaniowe (stosowanie trybu bezprzetargowego lub przetargów ograniczonych).

Dotyczy to również lokatorskiego budownictwa spółdzielczego realizowanego na zasadach określonych w powołanej ustawie z 26.X.1995 r.

- 3) W najbliższych latach ważną rolę w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych spełniać będzie w dalszym ciągu spółdzielczość mieszkaniowa, w tym również o charakterze własnościowym. Spółdzielczość zatem będzie wspomagana przez miasto w szczególności poprzez ułatwienia w dostępie do terenów budowlanych (stosowanie trybu bezprzetargowego, przetargów ograniczonych) oraz partycypację w finansowaniu infrastruktury technicznej: dróg, sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej w osiedlach mieszkaniowych.



Ingr Edmund Dąbrowski