

**Uchwała Nr 605/XXXIX/2001
Rady Miejskiej w Lublinie
z dnia 5 lipca 2001 r.**

w sprawie przyjęcia polityki mieszkaniowej miasta Lublina na lata 2001– 2004.

Na podstawie art. 7 ust.1 pkt 1 i 7 oraz art. 18 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 1996 Nr 13, poz. 74 z późn. zmianami) — Rada Miejska w Lublinie uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się politykę mieszkaniową miasta Lublina na lata 2001 – 2004 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

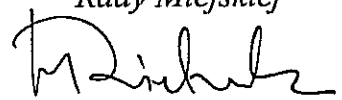
§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Lublina

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

*Przewodnicząca
Rady Miejskiej*


Helena Pietraszkiewicz

Załącznik
do uchwały nr 605/XXXIX/20001
Rady Miejskiej w Lublinie
z dnia 5 lipca 2001 r.

POLITYKA MIESZKANIOWA

MIASTA LUBLINA

NA LATA 2001 – 2004

SPIS TREŚCI

Rozdział I.	WSTĘP	3
Rozdział II.	ZAŁOŻENIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ LUBLINA	
	- w oparciu o ogólne tendencje w sytuacji mieszkaniowej miasta	4
Rozdział III.	GOSPODAROWANIE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI MIASTA	7
	A. Polityka czynszowa	7
	B. Strategia remontów i modernizacji zasobu własnego gminy	9
	C. Efektywność zarządzania	11
	D. Polityka prywatyzacji zasobów mieszkaniowych	12
	E. Lokale socjalne	12
	F. Odtwarzanie zasobu komunalnego – skala potrzeb inwestycyjnych	13
Rozdział IV.	WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE	16
	A. Porządkowanie stanów prawnych	16
	B. Stymulowanie aktywności remontowej wspólnot	16
Rozdział V.	PARTNERSTWO W REALIZACJI POLITYKI MIESZKANIOWEJ	18
	A. Tworzenie warunków dla nowych inwestycji	18
	B. Towarzystwa Budownictwa Społecznego	20
	C. Spółdzielnie mieszkaniowe	20
	D. Inwestorzy prywatni w gospodarce mieszkaniowej	21
Rozdział VI.	OBSZARY PRIORYTETOWE	22
	A. Stare Miasto – obszar o priorytetowych regulacjach renowacyjnych	22
	B. Śródmieście – obszar ochrony funkcji mieszkalnych	23
	C. Tereny objęte programami rehabilitacji urbanistycznej	24
Rozdział VII.	POMOC SPOŁECZNA	24
	A. Dodatki mieszkaniowe	24
	B. Świadczenia pomocy w opłatach za mieszkania	25
	C. Zasoby udostępniane użytkownikom o szczególnych uprawnieniach i wymogach	27
	D. Ochrona przed bezdomnością – Rzecznik Praw Lokatorów	27
Rozdział VIII.	TOK REALIZACJI I AKTUALIZACJI POLITYKI MIESZKANIOWEJ	28

I. WSTĘP

Polityka mieszkaniowa w Lublinie jest jednym z najistotniejszych elementów strategii rozwoju miasta. Jej realizacja zależy od ogólnych uwarunkowań ekonomicznych i prawnych, w tym także od przytoczonych niżej założeń polityki mieszkaniowej państwa, określających kontekst uwarunkowań zewnętrznych, zakreślających ramy możliwości działań samorządu.

ZAŁOŻENIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ PAŃSTWA (przyjęte przez Radę Ministrów dn. 13 lipca 1999 r. – streszczenie¹)

Zasadniczym celem polityki mieszkaniowej rządu jest dążenie do jak najlepszego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa.

Czynniki oddziaływujące: ogólny poziom rozwoju ekonomicznego społeczeństwa, odziedziczona wielkość i jakość zasobu mieszkaniowego.

Podstawowe kierunki oddziaływania państwa:

1. Polityka makroekonomiczna rozwoju i stabilizacji powodująca wzrost dochodów społeczeństwa.
2. Polityka mieszkaniowa wspierająca właściwe utrzymanie i wzrost zasobu i rynku mieszkaniowego.

Koncepcja rządowego programu oparta jest nie tylko na polityce dotowania sektora mieszkaniowego, ale przede wszystkim na tworzeniu odpowiednich warunków jego funkcjonowania.

Przyjęte zostały następujące założenia:

1. Państwo nie powinno zastępować, a jedynie wspomagać obywateli w ich wysiłkach zmierzających do uzyskania mieszkania.
2. Polityka państwa i gminy powinna zmierzać do rozwoju budownictwa mieszkaniowego skupiając się na zwiększeniu podaży mieszkań.
3. Skala interwencjonizmu państwa powinna być zrjonalizowana poprzez określenie priorytetów, na których skoncentrują się wydatki publiczne na cele mieszkaniowe.
4. Niezbędny jest stały rozwój sektora mieszkań na wynajem, co zwiększy ich podaż i przyspieszy równocześnie procesy migracyjne.

Konieczna jest racjonalizacja gospodarowania istniejącymi zasobami mieszkaniowymi poprzez ciągle urealnianie czynszów oraz szersze stosowanie dodatków mieszkaniowych, oddzielenie socjalnej strefy od gospodarczej.

W związku z powyższym rząd uznaje konieczność wprowadzenia II-go etapu reformy mieszkalnictwa określając poniższe zadania jako priorytetowe.

1. Tworzenie warunków do zwiększenia podaży oraz obniżenia kosztów realizacji nowych mieszkań.
2. Dokończenie reformy gospodarowania istniejącym zasobem mieszkaniowym (w tym: urealnienie czynszów, poprawa systemu dodatków mieszkaniowych, kredyty na cele remontowe, termo-modernizacyjne).
3. Rozwój sektora mieszkań czynszowych.
4. Zwiększenie dostępności nowych mieszkań własnościowych poprzez operowanie długoletnim kredytem hipotecznym.

¹ Opracowane przez Miejski Inspektorat Gospodarki Mieszkaniowej (MIGM)

II. ZAŁOŻENIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ LUBLINA² w oparciu o ogólne tendencje w sytuacji mieszkaniowej miasta

Stan zasobów mieszkaniowych Lublina w latach 1996 – 1999, oceniany na podstawie danych WUS, charakteryzuje stopniowy, stabilny wzrost ilościowy, któremu towarzyszy systematyczna poprawa standardu powierzchniowego mieszkań. Ta pozytywna tendencja wynika nie tyle z dużej dynamiki inwestycyjnej, ile z wyhamowania przyrostu mieszkańców miasta.

Jednym z podstawowych czynników sprzyjających rozwojowi budownictwa mieszkaniowego wydaje się być stopniowy spadek inflacji.

Poniższa tabela³ ilustruje stan zasobów mieszkaniowych Lublina w latach 1996-1999 oraz prognozę pożądanego rozwoju sytuacji mieszkaniowej do 2004 roku w oparciu o następujące założenia:

- 1) zachowanie obecnych tendencji demograficznych;
- 2) utrwalenie zjawiska poprawy standardów powierzchniowych mieszkań;
- 3) utrzymanie malejącej tendencji w liczebności rodzin.

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ilość mieszkań	355.415	356.010	356.251	356.024	356.100	356.200	356.400	356.700	357.000
w tym stałych :	336.933	337.497	338.438	338.092	338.500	339.000	339.500	340.000	340.500
Liczba mieszkań	114.534	115.935	117.574	119.467	121.750	124.150	126.650	129.250	131,950
P.U./mieszkanie.	53,0	53,2	53,4	53,5	53,6	53,8	54,0	54,2	54,4
Osób/mieszkanie	2,94	2,91	2,88	2,83	2,78	2,73	2,68	2,63	2,58
Roczny przyrost P.U. mieszkań	85.679	94.460	105.629	121.365	132.043	154.250	160.000	166.150	172.750
	1,4%	1,6%	1,7%	1,9%	2,1%	2,3%	2,4 %	2,4%	2,5%
Roczny przyrost Liczby mieszkań		1401	1639	1893	2283	2400	2500	2600	2700

Tak przyjęte założenia wyznaczają pożądaną dynamikę inwestycyjną, gwarantującą tempo poprawy standardów mieszkaniowych, zgodne z obecnymi aspiracjami mieszkańców, a jednocześnie realistyczne z punktu widzenia lokalnych możliwości ekonomicznych.

Powyższe wyliczenia będą stanowić podstawę aktywności miasta w dziedzinie przygotowywania terenów inwestycyjnych i planowania wydatków na własne inwestycje mieszkaniowe.

² Na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublina przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej nr 359/XXII/2000, z dnia 13 kwietnia 2000 r.

³ Dane wyjściowe wg Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego (WUS)

Należy zastrzec, że zmiany legislacyjne dotyczące kwestii socjalnych, działalności inwestycyjnej oraz zjawiska makroekonomiczne mogą istotnie zmienić obecne tendencje. Dodatkowym czynnikiem zmian może być też trudny obecnie do przewidzenia zwrot w tendencjach migracyjnych wynikający z restrukturyzacji obszarów wiejskich. Wobec braku wieloletnich planów inwestycyjnych gminy, realizacja sektorów zależnych od aktywności miasta będzie corocznie uwarunkowana kształtem bieżącego budżetu miasta. **Prezentowana tu polityka mieszkaniowa miasta powinna podlegać corocznej aktualizacji.**

Wobec stabilności demograficznej i pozytywnych tendencji makroekonomicznych oraz oczekiwanych zmian legislacyjnych sprzyjających inwestycjom mieszkaniowym, a także w perspektywie zjednoczenia z Unią Europejską możliwego przy końcu rozważanego okresu, podstawowe kierunki działań polityki mieszkaniowej określa się następująco:

- Priorytet 1.** Regulacja zależnych od gminy czynników ekonomicznych i przestrzennych określających opłacalność budowy i utrzymania zasobów mieszkaniowych, zgodnie z wymogami gospodarki rynkowej - jako warunek podstawowy gwarantujący stabilność tendencji poprawy sytuacji mieszkaniowej.
- Priorytet 2.** Tworzenie warunków do sukcesywnej modernizacji i wzrostu atrakcyjności istniejącego zasobu mieszkaniowego, w tym nadrabianie wieloletnich zaległości remontowych – zwłaszcza w odniesieniu do zasobów mieszkaniowych w zabytkowej tkance miejskiej.
- Priorytet 3.** Ochrona rodzin o niskiej zamożności przed zagrożeniem bezdomnością i nadmiernym obciążeniem budżetów domowych kosztami najmu mieszkania, a także dążenie do zwiększenia dostępności mieszkań dla rodzin ze średnich i niższych grup zamożności.
- Priorytet 4.** Ustanowienie zasad gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy w oparciu o założenia efektywności ekonomicznej i gwarancji godziwych warunków życia mieszkańców, z dążeniem do utrzymania skali tych zasobów na poziomie 10% ogólnej liczby mieszkań.
- Priorytet 5.** Porządkowanie sytuacji prawnej prywatnych (i prywatyzowanych) kamienic, wspólnot mieszkaniowych, przekształcanych spółdzielni mieszkaniowych i innych podobnych podmiotów oraz stymulowanie ich działalności na rzecz poprawy stanu zasobów będących w ich dyspozycji.

Obszary kreatywnej polityki miasta wynikają z uprawnień samorządu i obejmują następujące działania:

- 1) wyznaczanie i przygotowanie planistyczne obszarów rozwojowych pod nową zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych;
- 2) uzbrajanie terenów rozwojowych przewidywanych pod nowe inwestycje – w miarę możliwości inwestycyjnych miasta i w porozumieniu z zainteresowanymi inwestorami;
- 3) wyznaczanie poziomu czynszów regulowanych – jako elementu kształtującego poziom rynkowy czynszów, a tym samym wpływającego na rentowność istniejących zasobów i inwestycji mieszkaniowych pod wynajem;

- 4) prowadzenie aktywnej polityki remontowej w zasobach komunalnych – prowadzące do poprawy standardu mieszkań, a także otwierającej możliwości dla zwiększenia opłacalności utrzymania zasobu;
- 5) prowadzenie polityki wspierania inwestycji prywatnych – mieszkańców i właścicieli – w zakresie remontów i modernizacji;
- 6) współdziałanie z podmiotami inwestującymi w budowę zasobów mieszkaniowych w celu kształtowania oferty budowlanej dostosowanej do potrzeb rodzin średnio zamożnych;
- 7) realizowanie nowych zasobów budownictwa komunalnego, w tym także socjalnego – samodzielnie lub przy współpracy z innymi inwestorami – w skali umożliwiającej realizację najpilniejszych potrzeb;
- 8) współpraca z organizacjami pozarządowymi – przede wszystkim w zakresie realizacji aspektów społecznych polityki mieszkaniowej, a zwłaszcza ochrony przed bezdomnością.

Stan sytuacji mieszkaniowej w Lublinie u progu XXI wieku można scharakteryzować następująco:

1. Intensywne inwestycje w budowy nowych osiedli z lat 70. i 80. pozwoliły na złagodzenie powojennego kryzysu mieszkaniowego i zaspokoili najpilniejsze potrzeby mieszkaniowe wynikające z ilościowego rozwoju miasta. Jednakże osiedla te w coraz większym stopniu są zagrożone procesami degradacji technicznej i społecznej, którym należy zapobiegać przez inicjowanie procesu humanizacji osiedli obejmujących nie tylko techniczną renowację budynków mieszkalnych, ale także poprawę obsługi mieszkańców (w tym budowę parkingów i garaży stosownie do obecnych potrzeb), tworzenie lokalnych miejsc pracy, poprawę warunków ekologicznych i rekreacyjnych.
2. Zabudowa przedwojenna i starsza przez całe powojenne półwiecze była nadmiernie eksploatowana, a remonty pozwalające zachować jej pełne walory użytkowe należały do rzadkości. W efekcie starsza zabudowa miasta w przeważającej części oferuje obniżony standard mieszkań (jeśli nawet nie powierzchniowy, to funkcjonalny). Z drugiej strony korzystnym zjawiskiem jest wciąż znacząca obecność funkcji mieszkalnych w obszarach centrum miasta, której od początku dekady lat 90. zagraża silna presja na zmianę charakteru użytkowania ze strony podmiotów komercyjnych. Łagodzenie tej presji wiąże się z koniecznością renowacji kamienic śródmiejskich z jednoczesną poprawą walorów użytkowych mieszkań w tym zasobie. Szczególnie pilnej interwencji wymaga w tym względzie obszar Starego Miasta o wyraźnie obniżonym średnim standardzie mieszkań.
3. W dekadzie lat 90., pomimo ograniczeń ekonomicznych, nastąpiły korzystne zmiany polegające na znaczącym zwiększeniu udziału renowacji w inwestycjach mieszkaniowych i na poprawie jakości architektonicznej, technologicznej i estetycznej nowych zasobów mieszkaniowych. Najważniejsze jest jednak radykalne zwiększenie liczby podmiotów inwestujących w budowę i renowację zasobów mieszkaniowych. Te tendencje wymagają wsparcia ekonomicznego i nowych instrumentów prawnych pozwalających na dalszy wzrost ilości inwestycji, zwłaszcza w zakresie renowacji istniejących zasobów.
4. Wzrastające aspiracje mieszkańców uaktywniły w latach 90. prywatne budownictwo jednorodzinne. Następuje stopniowa zmiana proporcji w strukturze oferty mieszkaniowej miasta. Tę tendencję należy traktować jako trwałą i zależną niemal wyłącznie od zjawisk ekonomicznych.
5. Niska akceptacja dla wzrostu poziomu czynszów ma swoje źródło w obniżonej jakości usług administracyjnych i braku czytelnych relacji między wysokością opłat i jakością środowiska mieszkalnego. Nieunikniony wzrost czynszów – wynikający z ogólnych uwarunkowań ekonomicznych i prawnych - musi więc być skojarzony z poprawą standardów utrzymania mieszkań.

III. GOSPODAROWANIE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI MIASTA

Wobec zasobów mieszkaniowych stanowiących własność gminy (w pełni lub częściowo), samorząd ma szczególnie szerokie uprawnienia – wynikające ze statusu właściciela, ale też i szczególne zobowiązania – wynikające z ustawowych obowiązków dotyczących newralgicznych problemów społecznych. Pomimo faktu, że udział własności komunalnej w ogólnym zasobie mieszkaniowym w Lublinie wynosi niespełna 10%, to właśnie zasoby komunalne wyznaczają istotne tendencje w ogólnej sytuacji mieszkaniowej. Dotyczy to zarówno wpływu na rynkowy poziom czynszów jak i uzupełnienia oferty rynkowej w sektorach o ograniczonej rentowności oraz rozwiązywania problemów społecznych rodzin o trudniejszej sytuacji materialnej. Efektywność gospodarki mieszkaniowej we własnym zasobie miasta ma istotny wpływ na bieżące obciążenia budżetu, ale też wyznacza długoterminowe zobowiązania inwestycyjne – związane z utrzymaniem walorów użytkowych zasobu mieszkaniowego. Istotne są także działania wyznaczające standard mieszkań i jakość zasobu mieszkaniowego – istotnych dla ogólnego wizerunku miasta, zwłaszcza wobec znacznego skupienia zasobów komunalnych w śródmieściu i na Starym Mieście. Poziom wydatków ZNK na remonty wynosił w 2000 roku 13,5 mln. zł, przy wsparciu z budżetu miasta w wysokości 6,9 mln zł. Mimo tak poważnej skali wydatków, ich efekt nie wpływa zasadniczo na poprawę stanu całości zasobu. Konieczne jest więc wypracowanie skuteczniejszych metod inwestowania i rozszerzenia źródeł ich finansowania.

A. Polityka czynszowa

Decyzje o stopniowym podnoszeniu opłat za mieszkania - do poziomu uzasadnionego ekonomicznie - są koniecznym elementem polityki wspierania budownictwa mieszkaniowego, mimo iż spotykają się z negatywną oceną ze strony lokatorów. Teoretyczne założenia gospodarki nieruchomościami stanowią, że koszty bieżącego utrzymania (wraz z remontami bieżącymi) kształtują się na poziomie 2% wartości odtworzeniowej, a samowystarczalność ekonomiczna nieruchomości mieszkaniowych wymaga stosowania czynszów nie mniejszych niż 4% wartości odtworzeniowej (czyli takich jak stosowane w TBS-ach).

W krajach stosujących wyższe wymagania użytkowe dla mieszkań i ich utrzymania, poziom czynszu określany jest jako 6 do 8% wartości odtworzeniowej (bez zysku właściciela). Fundusz remontowy na poziomie 4% wartości odtworzeniowej gwarantuje dokonywanie remontów i modernizacji w skali i zakresie zapewniającym utrzymanie standardu i nadążanie za wzrastającymi aspiracjami i postępem technologicznym. Wyniki ekonomiczne lubelskich nieruchomości administrowanych przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych (ZNK) potwierdzają te prawidłowości o tyle, że przy dotychczasowej wysokości czynszu na poziomie 1,8 % wartości odtworzeniowej, jedynie dochody z nieruchomości o minimalnych wydatkach na remonty bieżące pokrywają koszty ich utrzymania.

W tej sytuacji możliwie najszybsze osiągnięcie dopuszczalnego prawem pułapu 3% jest warunkiem koniecznym dla osiągnięcia jakichkolwiek wskaźników efektywności gospodarowania i dla zahamowania degradacji zasobu. Dumping w ustalaniu opłat czynszowych poniżej dopuszczalnego i uzasadnionego poziomu byłby działaniem na szkodę

budżetu miasta, a w dalszej perspektywie odbije się negatywnie na warunkach życia mieszkańców, co potwierdziły doświadczenia ubiegłych dziesięcioleci.

Tempo podnoszenia czynszów zostało zapoczątkowane w strategii mieszkaniowej miasta z 1997 roku. Dotychczasowe regulacje czynszu w uchwałach Rady Miejskiej na ogół odpowiadają przyjętym wtedy ustaleniom. Dalsza realizacja tych ustaleń wymagać będzie:

1. Możliwie szybkiego podniesienia czynszów regulowanych do poziomu co najmniej 2% wartości odtworzeniowej rocznie, umożliwiającego pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących (bez nadrabiania zaległości w tym względzie), a więc trwałą likwidację konieczności dofinansowania bieżącej administracji zasobów mieszkaniowych z innych źródeł⁴ i wprowadzanie zasad efektywności w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym – z wyhamowaniem tendencji do degradacji tego zasobu.
2. Dalszego stopniowego podnoszenia stawek czynszu oraz zwiększania wysokości środków przeznaczanych na remonty nieruchomości.
3. Ustalenia czynszów w 2004 roku na poziomie 3% wartości odtworzeniowej rocznie, co odpowiada ustawowo ustalonemu pułapowi poziomu czynszów, a pozwala na gromadzenie 25% pożądaných rocznych wpływów funduszu remontowego. Dla wielu nieruchomości dysponujących dodatkowo lokalami komercyjnymi może to już oznaczać osiągnięcie zdolności finansowania remontów modernizacyjnych. Dla pozostałych nieruchomości oznacza możliwość realizacji remontów przy wsparciu z budżetu miasta w wysokości $\frac{3}{4}$ zaangażowania oczekiwanego dotychczas.

Priorytetowe potraktowanie finansowania remontów (o zakresie większym niż remont bieżący) jest niezbędne dla zapobiegania dalszej dekapitalizacji budynków, której koszty – związane z wyłączeniem budynków grożących katastrofą budowlaną z użytkowania – są znacznie wyższe zarówno dla budżetu miasta jak i dla zagrożonych lokatorów. Mniejszy udział budżetu miasta w finansowaniu remontów jednostkowych oznaczać będzie wzrost liczby remontów i modernizacji, a nie redukcję wydatków budżetu miasta na ten cel.

Konsekwentna realizacja dotychczasowych zasad podnoszenia poziomu czynszów jest więc dodatkowo związana z następującymi uwarunkowaniami :

1. Po wejściu w życie ustawy o ochronie lokatorów, właściciele prywatnych kamienic czynszowych uzyskają prawo do podnoszenia czynszów na zasadach przewidzianych wyżej wymienioną ustawą.
2. Z uwagi na obecne ograniczenia w skali remontów i wieloletnie zaległości remontowe, w ciągu najbliższych 4 lat wskazane jest utrzymanie dotychczasowego poziomu dofinansowania remontów kapitalnych z budżetu miasta, niezależnie od wzrostu opłat czynszowych, a w miarę możliwości nawet zwiększenie tej pozycji budżetowej.

⁴ przede wszystkim ze środków pozyskiwanych z gospodarowania lokalami i nieruchomościami usługowymi w ramach budżetu ZNK i kosztem efektywności tego podmiotu.

3. Poziom dofinansowania remontów z budżetu miasta powinien zależeć od osiągnięcia pożądanej dynamiki prac renowacyjnych, określonej poniżej – przy niższym poziomie opłat czynszowych oznaczałoby to albo zwiększanie zaangażowania budżetu, albo dalsze opóźnienia w realizacji polityki renowacji zasobów i ich postępującą degradację. Wzrost czynszów nie stanowi więc prostego przerzucenia ciężaru finansowania renowacji na najemców, ale jest konieczny dla zwiększenia skali tych inwestycji i poprawy standardów mieszkaniowych w istniejących zasobach.
4. Znaczący wzrost skali wydatków budżetu na finansowanie dodatków mieszkaniowych dla rodzin o niskich dochodach jest logiczną konsekwencją podwyższenia poziomu czynszów – są to koszty przechodzenia z systemu dotowania całej gospodarki mieszkaniowej na system jej urynkowania równoległe ze stosowaniem pomocy adresowanej do ludzi, którzy jej potrzebują – co należy traktować jako długoterminową inwestycję w efektywność sektora mieszkaniowego, uwzględniającą realny poziom zamożności społeczeństwa.

B. Strategia remontów i modernizacji zasobu własnego gminy

Strategia ta odnosi się jedynie do budynków mieszkalnych będących w całości własnością gminy, których jest 198⁵ oraz do budynków wspólnot mieszkaniowych (na ogół z większościowym udziałem gminy), których liczba sięga 360. W odniesieniu do remontów bieżących – po wprowadzeniu zasady opłacania ich z czynszów - odnosić się będzie także do 247 budynków prywatnych i 28 budynków o własności mieszanej pozostających w administracji ZNK.

Zakłada się, że pożądany poziom prac remontowych, gwarantujący stopniowe nadrabianie zaległości remontowych obejmuje:

- 1) realizację remontów bieżących w skali około 5% zasobu administrowanego rocznie;
- 2) realizację remontów modernizacyjnych i kapitalnych w skali kolejnych ok. 5% zasobu będącego w posiadaniu gminy, oraz dążenie do podobnej dynamiki w zasobach mieszkaniowych wspólnot.

Takie tempo gwarantuje zauważalną poprawę stanu całego administrowanego przez ZNK zasobu po upływie 10 lat, a lokalne efekty mogą być widoczne w znacznie krótszym czasie przy właściwym ustalaniu lokalizacji remontów.

W przeliczeniu na efekty rzeczowe oznacza to coroczne podjęcie prac remontowych w następującej skali:

- Ad 1) remont bieżący – naprawy dachów, odświeżenie klatek schodowych i elewacji oraz inne lokalnie określone prace – dla 40 budynków, w tym dla 10 budynków stanowiących własność gminy, 18 budynków wspólnot i 12 budynków prywatnych i mieszanych;
- Ad. 2) remont kapitalny dla 28 budynków, w tym 10 budynków stanowiących własność gminy i 18 budynków wspólnot.

⁵ wg danych na koniec 2000 roku

Taką dynamikę należy przyjąć jako docelową w 2004 roku, a jej osiągnięcie będzie zależało od konsekwentnego, corocznego urealniania opłat czynszowych. Scenariusz dochodzenia do pożądaných wskaźników remontowych ilustruje poniższa tabela:

Rok typ remontów i udział zasobu nimi objętych	Budynki gminy do remontu		Budynki wspólnot do remontu		Budynki prywatne i mieszane do remontu		
	liczba	powierzchnia użytkowa	liczba	powierzchnia użytkowa	liczba	powierzchnia użytkowa	
2001	bieżące – 1,6 %	5	3 450 m ²	5	9 300 m ²	3	1 650 m ²
	kapitałne – 1,5 %	3	2 100 m ²	---	---	---	---
2002	bieżące – 5 %	10	6 900 m ²	18	18 600 m ²	12	6 600 m ²
	kapitałne – 3 %	6	4 150 m ²	11	11 200 m ²	---	---
2003	bieżące – 5 %	10	6 900 m ²	18	18 600 m ²	12	6 600 m ²
	kapitałne – 4 %	8	5 500 m ²	14	14 900 m ²	---	---
2004	bieżące – 5 %	10	6 900 m ²	18	18 600 m ²	12	6 600 m ²
	kapitałne – 5 %	10	6 900 m ²	18	18 600 m ²	---	---

O ile decyzje o remontach kamienic będących własnością gminy wymaga jedynie decyzji i zapewnienia środków na ich przeprowadzenie, o tyle podobne decyzje w odniesieniu do wspólnot będą zapadały w porozumieniu z właścicielami prywatnych mieszkań, a więc trudniej będzie określić ich dokładną ilość, a koszty zależne będą od udziału gminy we wspólnocie. W miarę postępu procesu prywatyzacji wzrastać będzie liczba budynków stanowiących wspólnoty, a tym bardziej maleć będzie udział gminy we wspólnotach.

Wobec podanych przez ZNK spodziewanych kosztów remontów (na podstawie kosztów remontów pustostanów) można wyliczyć minimalną wysokość funduszu remontowego potrzebnego do realizacji zakreślonej wyżej skali remontów kapitałnych – od roku 2002, kiedy to wysokość czynszów pozwoli na wydzielenie funduszy remontowych nieruchomości.

Rok	Koszt jednostkowy ⁶	Fundusz remontowy dla budynków Gminy	Fundusz remontowy dla budynków wspólnot (zmienny udział gminy)
2002	490 zł/m ²	2 033 500 zł	5 488 000 zł
2003	570 zł/m ²	3 135 000 zł	8 493 000 zł
2004	660 zł/m ²	4 554 000 zł	12 276 000 zł

Dla przyspieszenia widocznych efektów tak zakreślonej strategii, wskazane jest skupienie pierwszych remontów w obszarach priorytetowych miasta – przede wszystkim na Starym mieście i w historycznym zespole śródmieścia. Dokładniejsze omówienie tego aspektu znajduje się w rozdziale V niniejszego dokumentu. Podkreślić należy, że jednym ze spodziewanych skutków intensyfikacji prac remontowych jest zwiększenie presji na podejmowanie remontów kamienic prywatnych, zwłaszcza wobec niżej opisanych metod wspierania inwestycji prywatnych.

⁶ wg. danych Zarządu Nieruchomości Komunalnych

Osiągnięcie właściwych efektów renowacyjnych zależy od:

- 1) opracowania wieloletniego planu remontów;
- 2) zapewnienia odpowiedniej wysokości funduszu remontowego poprzez wzrost opłat czynszowych i ustalenie dopłat z budżetu miasta wyrównujących brakujące środki.

C. Efektywność zarządzania

Dokonane w ostatnich latach zmiany organizacyjne struktur administrujących zasobem mieszkaniowym należy uznać za wstępne usprawnienia wymagające kontynuacji. Jako zasady dla podjęcia dalszych kroków należy przyjąć:

1. Wprowadzenie personalnego kontaktu administratora nieruchomości z mieszkańcami – służącego poprawie usług administracyjnych, z jednoczesnym umotywowaniem ekonomicznym do zwiększania ściągalności czynszów (obecnie 91,5 %) – wymaga to zmian w modelu pracy administratorów – ze zbiurokratyzowanej na służącą zaspokojeniu bezpośrednio zgłaszanych potrzeb.
2. Wprowadzanie zmian w zasadach rozliczeń z dysponentami sieci miejskich – bez asekurowania ich należności niezależnie od płatności najemców – zgodnie z kierunkiem rozpoczętych przez ZNK negocjacji..
3. Wykorzystywanie lokali mieszkalnych o wysokim standardzie i powierzchni powyżej 80 m² jako lokali o komercyjnym poziomie czynszów – ustalonym w przetargu – poprawi to efekty ekonomiczne niektórych kamienic i stanowić będzie rozwiązanie zbliżone do stosowanych rozwiązań redukujących społeczną segregację wg kryteriów zamożności.
4. Szczególną uwagę na poprawę jakości obsługi należy przywiązywać w nieruchomościach poddanych znaczącym remontom. Utrwalenie nawyku czystości i trwałości wyposażenia posesji stanowi podstawę opłacalności działalności remontowej.
5. W obszarach objętych stopniową poprawą należy sukcesywnie ogłaszać przetargi na świadczenia administracyjne w celu urealnienia konkurencyjności usług. Należy dopuścić przedstawicieli mieszkańców i radnych do rozstrzygania przetargów.
6. W odniesieniu do struktur nadrzędnych i kontrolnych dla podmiotów administrujących należy przyjąć, że ZNK pozostaje podmiotem koordynującym całość zarządzania zasobem komunalnym, natomiast Wydział Spraw Społecznych – Miejski Inspektorat Gospodarki Mieszkaniowej (MIGM) ma za zadanie realizację programów społecznych związanych z potrzebami mieszkaniowymi i gospodarką zasobami gminy oraz nadzór nad działalnością ZNK.

D. Polityka prywatyzacji zasobów mieszkaniowych

Tendencja do wykupu mieszkań przez lokatorów na uprzywilejowanych zasadach wymaga kontynuacji z uwagi na oczekiwania społeczne. Regulacje prawne dotyczące powstających w wyniku tego procesu wspólnot mieszkaniowych zapewniają możliwość efektywnego zarządzania ich zasobem. Trudno przewidzieć dynamikę tego procesu, gdyż zależy ona zarówno od zamożności mieszkańców, jak i od akceptacji stanu budynków w którym mieszkają oraz perspektyw realizacji remontów. Zasady dalsze prywatyzacji mieszkań, przy utrzymaniu obecnych zasad rozliczania, należy określić następująco:

1. Należy utrzymać, a w razie potrzeby wzmocnić zachętę do powstawania wspólnot ze 100% udziałem mieszkańców.
2. Wspólnotom należy zapewnić szkolenia lub pomoc doradczą z zakresu przeprowadzania inwestycji remontowych i gospodarowania nieruchomościami.
3. Dotychczasowe wyłączenie nieruchomości staromiejskich z procesu prywatyzacji można złagodzić, dopuszczając prywatyzację mieszkań na kondygnacjach zapewniających prawidłowe standardy funkcjonalne wszystkim mieszkaniom i nie sprzecznych z wymogami konserwatorskimi.
4. **Należy wprowadzić zasadę, że środki pozyskiwane z prywatyzacji zasobu mieszkaniowego gminy będą przeznaczane na odtwarzanie tego zasobu lub w jego renowację, w tym także na porządkowanie stanów prawnych budynków objętych prywatyzacją mieszkań oraz usuwanie wad technologicznych budynków.**

E. Lokale socjalne

W związku z wyodrębnieniem ustawowym (ustawa z 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych) kategorii lokali socjalnych i nałożenia na Gminę obowiązku tworzenia zasobu takich mieszkań, należy kontynuować utrzymanie i stosowne do potrzeb uzupełnienie zasobów budownictwa socjalnego.

Aby unikać inwestycji powiększających zasoby mieszkaniowe o niskim standardzie, najbardziej właściwym będzie systematyczne przeznaczanie na ten cel zwalnianych lokali o obniżonym standardzie, zlokalizowanych w starych, niedoposażonych technicznie budynkach. **Od zasady tej wyłącza się Stare Miasto jako obszar wymagający szczególnej troski w działaniach rewitalizacyjnych.** Do chwili obecnej wyodrębnione zostały lokale mieszkalne w budynkach wzniesionych po roku 1945 jako „awaryjne” tj. Wrońska 5, 5a, 5b, 5c, Łukasińskiego 19 i 21, Turystyczna 3 (lokale w tych budynkach spełniają kryteria przewidziane dla lokali socjalnych). Najemcy ww. lokali zostaną wykwaterowani w ramach zamian, a opuszczone lokale staną się lokalami socjalnymi. Roboty remontowe w takich obiektach ograniczone zostałyby do odtworzenia poprzedniego stanu technicznego, bez wykonywania wyposażenia pełnego – ograniczając tym samym do minimum środki finansowe przeznaczone na ten cel.

Tworzone zasoby lokali socjalnych należy wspomagać również poprzez przejmowanie (celem ich adaptacji) budynków mieszkalnych lub możliwych do adaptacji na takie cele, a stanowiących mienie przedsiębiorstw lub instytucji posiadających ww. obiekty i mających zadłużenie wobec Gminy.

Należy jednak równocześnie przewidzieć konieczność uzupełnienia tworzonych w powyższy sposób zasobów lokali socjalnych przez budowę nowych obiektów lub adaptacji nabywanych budynków – z obowiązkiem stosowania obniżonych kosztów przebudowy

wynikających z niepełnego wyposażenia technicznego lokali. W roku 2001 planowane jest oddanie 56 lokali socjalnych w budynkach przy ul. Grygowej. W rejonach w których istnieje niebezpieczeństwo powstania enklawy biedy i patologii społecznej należy przewidywać realizację specjalnej infrastruktury kulturalnej i społecznej oraz przygotowywać specjalne programy wychowawczo-opiekuńcze adresowane do dzieci i młodzieży z tego rejonu.

Skala zapotrzebowania na lokale socjalne dla rodzin o trudnej sytuacji materialnej oraz wynikająca z ilości orzeczeń sądowych o eksmisji jest obecnie szacowana na około 160 lokali rocznie, z przewidywaną tendencją malejącą w latach 2002-2004. Jako realistyczne rozwiązanie przyjęto zapewnienie do 50% tych potrzeb w ramach zasobów własnych miasta – zgodnie z wyżej opisanymi zasadami pozyskiwania lokali socjalnych. Celem uzupełnienia brakującej ilości lokali, niezbędnym będzie nawiązanie skutecznej współpracy ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi w zakresie ich udziału finansowego w kosztach budowy budynków z lokalami socjalnymi. Spółdzielnie mogłyby wówczas kierować tam swoich lokatorów, posiadających prawomocne wyroki sądowe orzekające eksmisję do lokali socjalnych lub dokonywać przekwaterowań lokatorów posiadających zadłużenia czynszowe, z lokali pełno-standardowych do socjalnych.

Ze względu na wzrastającą skalę eksmisji orzekanych przez sądy zasadne jest tworzenie **hotelowców** lub **pensjonatów socjalnych**, oferujących schronienie i zapewniające podstawowe standardy sanitarne rodzinom dotkniętym wyjątkowo trudną sytuacją. Obecne łączne potrzeby w tym zakresie są szacowane na poziomie 100 jednoizbowych lokali mieszkalnych. Mieszkanie w pensjonatach należy traktować jako rozwiązanie czasowe (do dwóch, trzech lat), a rodziny tam zamieszkujące należy objąć dodatkowymi programami socjalnymi ułatwiającymi osiągnięcie bezpieczeństwa socjalnego i uzyskanie mieszkania na zasadach ogólnych. Realizacja pensjonatów w formie adaptacji istniejących budynków mieszkalnictwa zbiorowego lub innych, albo przez budowę nowych obiektów jest możliwa przy wykorzystaniu dofinansowania przewidzianego na ten cel w programach społecznych państwa. Udział gminy w realizacji takiej formy budownictwa nie przekraczałby 50% kosztów budowy. Prowadzenie pensjonatów wraz z realizacją uzupełniających programów socjalnych będzie uzgadniane z organizacjami pozarządowymi i charytatywnymi.

Uznaje się za zasadne stworzenie na terenie Lublina systemu mieszkań chronionych i mieszkań z asystą – przeznaczonych dla samodzielnie mieszkających osób niepełnosprawnych lub wymagających wsparcia.

F. Odtwarzanie zasobu komunalnego – skala potrzeb inwestycyjnych

Wobec procesu prywatyzacji zasobów komunalnych, skali potrzeb na lokale dla rodzin z budynków i mieszkań wyłączonych z użytkowania oraz potrzeb mieszkaniowych wynikłych z wykwaterowań pod nowe inwestycje, uznaje się za konieczne utrzymanie budowy nowych mieszkań komunalnych w liczbie co najmniej 100 mieszkań rocznie – jako ofertę mieszkań zamiennych (niezależnie od realizacji budownictwa przez inne podmioty), przy czym:

1. Nowe mieszkania powinny oferować pełny standard wyposażenia i spełniać wymogi efektywności utrzymania (energooszczędność, trwałość materiałów, jakość estetyczna budynku i otoczenia) podobne do tych jakie stosowane są w TBS-ach.
2. Przydziały nowych mieszkań pełno-standardowych należy w pierwszej kolejności zapewnić rodzinom gwarantującym regularne opłacanie czynszu i zwolnienia dotychczas zajmowanego lokalu, natomiast rodziny o trudniejszej sytuacji należy kierować do lokali

zwalnianych w starszych budynkach. Przy decyzjach o przydziale lokali należy unikać tendencji do tworzenia się enklaw biedy i patologii społecznej.

3. Lokale socjalne dla rodzin o trudnej sytuacji materialnej – traktowane jako stałe miejsce zamieszkania należy wyznaczać w istniejących zasobach, przy założeniu zapewnienia możliwie normalnego wyposażenia mieszkań (kuchnia, łazienka), ale ze zmniejszonym standardem powierzchniowym. Zapotrzebowanie na takie lokale oblicza się na średnio 50 rocznie.
4. Lokale socjalne w tzw. hotelowcach lub pensjonatach socjalnych – jedno- lub dwuizbowe – traktowane jako czasowe miejsce zamieszkania (do 2, 3 lat), dla osób lub rodzin dotkniętych przejściowymi trudnościami, w tym także dla ludzi bezdomnych. Zapotrzebowanie na te lokale szacuje się na 30 lokali rocznie.

Poniższa tabela⁷ ilustruje skalę potrzeb obejmujących adaptację istniejących i budowę nowych mieszkań do realizacji w kolejnych latach, według bieżącego rozeznania:

Lp.	ZAPOTRZEBOWANIE NA LOKALE MIESZKALNE	na rok				
		2000	2001	2002	2003	2004
1.	Ogółem potrzeby w tym: nowe, z odzysku, socjalne	306	496	469	437	444
2.	Lokale mieszkalne (nowe) pełno-standardowe:	117	216	174	157	149
	w tym na wykwaterowania pod inwestycje miejskie:	15	50	50	50	50
	w tym na wykwaterowania z budynków zagrożonych:	50	50	50	50	50
	w tym związane z rewitalizacją Starego Miasta:	2	4	7	10	12
	w tym z wykazu przydziałów lokali na zasadach ogólnych:	50	112	67	47	37
3.	Lokale mieszkalne z odzysku, pełno-standardowe	109	200	220	215	225
4.	Lokale mieszkalne typu socjalnego:	80	80	75	65	70
	w tym na realizację wyroków sądowych:	8	25	25	25	25
	w tym na przydziały wg zasad ogólnych:	72	55	50	40	45
5.	Zapotrzebowanie na środki inwestycyjne dla realizacji nowych mieszkań :		35,6 mln	31 mln	29,1 mln	29,7 mln
	w tym z budżetu miasta :		6,5 mln	7,0 mln	7,5 mln	8,0 mln
	w tym lokali mieszkalnych pełno-standardowych (pkt.2.)		29,2 mln	24,6 mln	23,3 mln	23,2 mln
	w tym lokali mieszkalnych typu socjalnego (pkt. 4.)		6,4 mln	6,4 mln	5,8 mln	6,5 mln

⁷ Na podstawie Założeń do polityki mieszkaniowej miasta Lublina w latach 2001-2004 opracowanych przez Miejski Inspektorat Gospodarki Mieszkaniowej, wydział Spraw Społecznych Urzędu Miejskiego w Lublinie, 2000.

Uzasadnieniem tych wyliczeń jest aktualny poziom potrzeb na lokale mieszkalne:

- ilość wniosków zakwalifikowanych do wskazania lokalu mieszkalnego wynosi 897, łącznie zarejestrowane są 2404 wnioski,
- ilość wniosków zakwalifikowanych do wskazania lokalu socjalnego wynosi 359 (lokale otrzyma 69 osób), łącznie zarejestrowanych jest 2519 wniosków, kryteria uchwały R.M. spełnia 878 osób,
- ilość lokali mieszkalnych niezbędnych do wykwaterowań w związku z planowanymi inwestycjami miejskimi wynosi 67,
- ilość lokali socjalnych niezbędnych do realizacji prawomocnych wyroków sądowych wynosi 190,
- ilość lokali mieszkalnych niezbędnych do dokonania wykwaterowań z budynków zagrożonych wynosi 108,

Sprostanie temu zapotrzebowaniu zależy nie tylko od poziomu środków inwestycyjnych z budżetu miasta, ale też od usprawnienia gospodarowania istniejącym zasobem, w połączeniu ze zwiększeniem skali zamian mieszkań zgodnie z potrzebami i możliwościami ich użytkowników, ale przede wszystkim od dalszego rozwoju rządowych programów wspierania inwestycji mieszkaniowych na budowę nowych budynków i modernizację starszych zasobów.

Poniżej przytoczono dotychczasowe wyniki inwestycji mieszkaniowych miasta w latach 1996-2000, na podstawie których można wnioskować, że zaspokojenie zapotrzebowania zdefiniowanego powyżej mieści się w granicach możliwości inwestycyjnych miasta do 2004 roku, o ile zostanie wyhamowana tendencja do ograniczania inwestycji.

EFEKTY⁸

budownictwa mieszkaniowego komunalnego w latach 1996-2000.

Osiedle i ulica	Liczba mieszkań	Efekty w latach				
		1996	1997	1998	1999	2000
ul. Organowa 2	69	69	-	-	-	-
ul. Samsonowicza 51 A	65	65	-	-	-	-
ul. Wyżynna 16	51	-	51	-	-	-
ul. Jagiełły 20	100	-	29	71	-	-
ul. Majdan Tatarski 11	44	-	44	-	-	-
ul. Mełgiewska 40 A (socjalne)	63	-	-	63	-	-
ul. Grygowa 4e, 4f, 4g, 4h (socjalne)	114	-	-	-	58	56
ul. Rozdroże 15	48	-	-	-	48	-
ul. Bazyliańówka 44	10	-	-	-	10	-
ul. Kosmonautów	48	-	-	-	-	48
ul. Kresowa 2 i 4	64	-	-	64	-	-
TBS „Nowy Dom”	117	-	-	-	-	117
Łącznie mieszkań	793	134	124	198	116	221

⁸ wg Założeń do polityki mieszkaniowej miasta Lublina w latach 2001-2004 opracowanych przez MIGM

IV. WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE

Wzrastająca w wyniku prywatyzacji mieszkań liczba wspólnot mieszkaniowych sprawia, że stają się one jednym ze znaczących aktorów polityki mieszkaniowej, o gwarantowanych prawem uprawnieniach umożliwiającym aktywność renowacyjną i efektywność zarządzania podporządkowaną wymogom mieszkańców będących właścicielami mieszkań. Miasto, jako uczestnik wspólnot w zakresie mieszkań nie wykupionych przez mieszkańców, jest zobowiązane do uczestniczenia w kosztach utrzymywania nieruchomości i ich renowacji w skali wynikającej z posiadanych udziałów we własności.

A. Porządkowanie stanów prawnych

Sprzedaż mieszkań w budynkach stanowiących obecnie z mocy prawa wspólnoty mieszkaniowe prowadzona była od wielu lat przy różnych stanach prawnych. Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 i jej kolejne zmiany zakończone nowelizacją z dnia 16.03.2000 nałożyły istotne nowe obowiązki na gminę, jako podmiot dokonujący sprzedaży mieszkań.

Dla uporządkowania stanu prawnego wspólnot mieszkaniowych należy:

- 1) opracować lub uaktualnić dokumentację techniczną budynków;
- 2) wyznaczyć granice nieruchomości związanych z budynkami wspólnot, tak, aby spełniały one wymogi przewidziane dla działek budowlanych, a tym samym umożliwiały prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych (dojazdy, obsługa techniczna budynku, zieleń przydomowa itp.). Celowe jest ustalenie preferencyjnych warunków nabycia gruntów przynależnych do budynków przez wspólnoty;
- 3) stosownie do powyższych zmian odpowiednio skorygować ustalania wielkości udziałów przypadających poszczególnym właścicielom lokali.

Koszty porządkowania stanu prawnego istniejących wspólnot będą z konieczności obciążały budżet miasta, a tempo realizacji zależeć będzie od wysokości przyznawanych na te cele środków. Proces ten zostanie rozpoczęty w 2001 roku, z kwotą 100 tys. zł. przewidzianą na ten cel w budżecie miasta, a dalsze potrzeby zostaną określone na podstawie zdobytych w tym roku doświadczeń. Porządkowanie stanów prawnych należy zakończyć do końca 2004 roku.

Nowopowstające wspólnoty będą zakładane z uwzględnieniem wymogów obecnie obowiązujących.

B. Stymulowanie aktywności remontowej wspólnot

Realizację remontów w zasobach wspólnot o większościowym udziale gminy uwzględniono wyżej, w rozdziale poświęconym gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi miasta. W tych przypadkach miasto jest wiodącym realizatorem renowacji, a rola innych uczestników wspólnot ogranicza się do współfinansowania w uzgodnionym wcześniej zakresie. Dotychczasowe uregulowania w tym względzie określa Uchwała nr 235/XXIV/95 Rady Miejskiej z dnia 30 listopada 1995 roku, która wymagać będzie aktualizacji, zgodnie z aktualnymi potrzebami remontowymi.

W pozostałych wspólnotach pomoc miasta polegać będzie na:

- 1) przedstawicieli wspólnot współfinansowaniu projektów remontowo-modernizacyjnych w budynkach zarządzanych przez wspólnoty;
- 2) współfinansowaniu remontu części wspólnych (np. wzmocnienia fundamentów, remontów elewacji i dachów, aranżacji podwórek) w budynkach zabytkowych lub zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 3) ułatwieniu wspólnotom mieszkaniowym pozyskiwania i spłaty kredytów na remont i modernizację nieruchomości – w odniesieniu do remontów części wspólnych - np. w formie gwarancji kredytowych na zasadach wypracowanych wspólnie przez banków i samorządu.

Warunkiem pozyskania takiej pomocy miasta będzie:

- a) uregulowanie stanu prawnego gruntu niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania budynku wspólnoty;
- b) poprawa walorów funkcjonalnych nieruchomości (np. adaptacje strychów na cele mieszkaniowe, poprawa walorów użytkowych dotychczasowych mieszkań, likwidacja lokalnych uciążliwości i barier architektonicznych itp.);
- c) wydzielenie funduszu remontowego wspólnoty i zabezpieczenie jego regularnego zasilania.

Pierwszeństwo w uzyskiwaniu pomocy miasta będą miały wspólnoty zlokalizowane w obszarach objętych programami rehabilitacji urbanistycznej. **Warunki szczególne tych form pomocy i środki na ich pokrycie powinny być przedmiotem odrębnej uchwały Rady Miejskiej** – dostosowanej do przygotowywanych ustaw określających warunki wspomagania renowacji. Termin wprowadzenia powyższych zasad wspierania działalności remontowej wspólnot zależy częściowo od uchwalenia odnośnych ustaw, ale powinien on wyprzedzać uruchomienie pełnej dynamiki remontów zasobów komunalnych, a więc nie później niż do końca 2003 roku. Dałoby to dodatkowy efekt mobilizujący do zwiększania udziałów własności prywatnej we wspólnotach.

Wsparciem dla tych działań są ogólnokrajowe regulacje dotyczące obowiązujących dotychczas ulg remontowych w podatku od dochodów ludności. Należy tutaj dodać, że obecnie dyskutowane zmiany systemowe dotyczące tego podatku nadal uwzględniają utrzymanie preferencji podatkowych dla osób podejmujących działalność remontową. Przygotowywane regulacje prawne dla programów rewitalizacji zespołów miejskich stanowiąc mają w przyszłości dodatkowe narzędzie wsparcia renowacji zasobów wspólnot (i innych podmiotów) w obszarach określanych jako kryzysowe. Rozwiązania te będą możliwie szybko uwzględniane w uchwałach Rady Miejskiej umożliwiającących korzystanie z nowo wprowadzanych możliwości prawnych w tym zakresie.

V. PARTNERSTWO W REALIZACJI POLITYKI MIESZKANIOWEJ

Jednym z podstawowych zadań miasta jest umożliwianie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców. Powyższe rozdziały polityki miasta odnosiły się przede wszystkim do zagadnień związanych z istniejącym zasobem mieszkaniowym, który do niedawna był niemal całkowicie zarządzany przez administrację miejską. Jednakże dominująca część zasobów pozostaje w dyspozycji innych podmiotów, a zmiany rynkowe w gospodarce mieszkaniowej wprowadzają dalsze zróżnicowanie uczestników tego procesu. Współpraca władz miasta z nimi, oparta na czytelnym, trwałym i wiarygodnym zasadach jest warunkiem realizacji bezkonfliktowej i spójnej polityki mieszkaniowej.

A. Tworzenie warunków dla nowych inwestycji

1. W zakresie rozwoju nowych zasobów mieszkaniowych zadania miasta polegają przede wszystkim na przygotowaniu planistycznym terenów rozwojowych, realizacji niezbędnych sieci infrastruktury technicznej wraz z drogami oraz na realizacji zagospodarowania terenów przeznaczonych pod cele publiczne (m.in. szkoły, przychodnie i inne usługi publiczne). W uzasadnionych przypadkach miasto ma prawo przekazania części tych zadań inwestorom prywatnym na zasadach uzgodnionych z zainteresowanymi.
2. Rozwój inwestycji mieszkaniowych realizowany będzie przez możliwie szeroką liczbę podmiotów. Przygotowanie planistyczne terenów przewidzianych pod rozwój mieszkalnictwa już obecnie pokrywa z nadwyżką potrzeby identyfikowane w przedziale najbliższych 10 lat. Natomiast stan uzbrojenia terenu wskazuje następujące obszary rozwojowe mieszkalnictwa :
 - a) dla budownictwa jednorodzinnego: Szerokie, Lipniak, a od 2003 roku Wyzwolenia, Skowronkowa - z założeniem uzupełniania lokalnych układów infrastruktury w trybie inwestycji z udziałem mieszkańców;
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej: os. Nałkowskich II, Czuby, a w dalszej kolejności Rudnik;
 - c) Z uwagi na przeszkody w realizacji sieci magistralnych realizacja Felina dotyczy jedynie I etapu, a dalsza rozbudowa jego jest postrzegana jako rezerwa.

TERENY PRZYGOTOWANE POD ROZWÓJ MIESZKALNICTWA ⁹			
Osiedla/ dzielnice	Charakter zabudowy	Pow. terenów mieszkaniowych brutto	Szacowana chłonność
Nałkowskich II	wielorodzinna	17.7 ha	1480 mieszkań
Czuby	wielo- i jednorodzinna	27 ha	1450 mieszkań
Szerokie	jednorodzinna	136 ha	1100 mieszkań
Lipniak	jednorodzinna	62,6	530 mieszkań
Wyzwolenia	jednorodzinna	55 ha	590 mieszkań
Skowronkowa	jednorodzinna	16 ha	200 mieszkań
RAZEM : 5350 mieszkań			
TERENY PRZYGOTOWYWANE DO ZAINWESTOWANIA			
Botanik	wielo- i jednorodzinna	37 ha	1300 mieszkań
Rudnik	wielo- i jednorodzinna	24 ha	1060 mieszkań
Felin	wielorodzinna	9 ha	480 mieszkań
RAZEM : 2840 mieszkań			

⁹ Wg danych Lubelskiej Pracowni Urbanistycznej, Wydział Strategii i Rozwoju Urzędu Miejskiego w Lublinie

3. Aktualizowany obecnie plan zagospodarowania miasta Lublina stanowi o kontynuacji dotychczasowych przesądzeń urbanistycznych w zakresie budownictwa mieszkaniowego, a po jego uchwaleniu możliwe będzie dokonanie dokładniejszej aktualizacji zakresu zamierzeń inwestycyjnych. Niezależnie od prac aktualizacyjnych, obecny stan przygotowania planistycznego pozwala na pełną obsługę przedstawionych wyżej kierunków rozwoju terenów mieszkaniowych.
4. Zasoby gruntów gminy nadające się pod budownictwo mieszkaniowe małej i średniej skali, występujące w obrębie już wykształconej tkanki miejskiej (pod tzw. budownictwo plombowe) będą oferowane inwestorom w trybie przetargu pod warunkami zachowania spójności układu urbanistycznego i zabezpieczenia odpowiedniej jakości warunków środowiskowych dla dotychczasowych i przyszłych użytkowników. Środki uzyskiwane ze sprzedaży takich gruntów powinny także być z zasady reinwestowane na odtworzenie zasobu komunalnego. W uzasadnionych przypadkach możliwe jest udzielenie pierwszeństwa dla realizacji mieszkań komunalnych.
5. Wobec ograniczonych możliwości budżetu miasta, zasoby zakupywanych gruntów gminnych należy dostosować do skali realizacji infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu i realizacji inwestycji na cele publiczne (szkoły, zieleń itp.). Regulacja stanów własnościowych powinna być wykonywana z kilkuletnim wyprzedzeniem w stosunku do prac realizacyjnych.
6. W obszarach planowanych pod nowe kompleksy zabudowy mieszkaniowe, a wymagających zmian podziałów własnościowych, konieczne jest dokonywanie zakupu gruntów, umożliwiające scalenia i wprowadzenie nowych podziałów zgodnie z planem miejscowym. Aktywna polityka gruntowa miasta w tych terenach jest podstawowym warunkiem uruchomienia realizacji planów zagospodarowania przestrzennego, do momentu uruchomienia profesjonalnej aktywności developerów większej skali. Środki ze sprzedaży tak przygotowanych gruntów powinny być reinwestowane na zakup dalszych terenów i wykup gruntów pod uzbrojenie i cele publiczne.
7. Wobec niewielkiej skali obrotu gruntami przy jednoczesnym wysokim poziomie cen gruntów mieszkaniowych, zadaniem miasta jest wychodzenie z ofertami korygującymi poziom cen rynkowych (w ramach obowiązujących procedur przetargowych). Działania takie w dłuższym okresie czasu powinny doprowadzić do zwiększenia aktywności inwestycyjnej, zwłaszcza w zakresie budownictwa jednorodzinnego i małych domów mieszkalnych – stanowiących najszczerplejszy sektor w ofercie mieszkaniowej w stosunku do tendencji popytowych (realizowanych głównie na terenach podmiejskich).
8. Wprowadzenie zasady reinwestowania w politykę mieszkaniową środków pozyskiwanych z prywatyzacji zasobów mieszkaniowych i gruntów pod budownictwo mieszkaniowe stanowi podstawową gwarancję ekonomiczną dla realizacji tej polityki w dalszej perspektywie czasowej i nadrobienia zaległości w tej dziedzinie.
9. Warunki niezbędne dla znaczącego wzrostu podaży mieszkań określone są przede wszystkim przez wskaźniki ekonomiczne pozostające poza oddziaływaniem bezpośredniej polityki miasta: przede wszystkim wskaźnik inflacji jest warunkiem wstępnym opłacalności produkcji budowlanej. Także dostępność kredytów długoterminowych i hipotecznych warunkuje rozwój działalności inwestycyjnej w mieszkalnictwie. Dlatego wskazane jest podjęcie współpracy miasta z bankami i instytucjami finansowymi,

które mogą doprowadzić do wypracowania korzystniejszych form kredytowania inwestycji mieszkaniowych w Lublinie.

B. Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Towarzystwa Budownictwa Społecznego są postrzegane, jako ważne uzupełnienie rynku podaży mieszkań na wynajem. Umożliwiają one także wykorzystanie środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, jako zwiększenia potencjału inwestycyjnego w mieszkalnictwie. Zamierzenia inwestycyjne istniejących TBS-ów w latach 2001-2002 obejmują budowę 573 mieszkania, co stanowi rząd 15 % obecnego rocznego przyrostu mieszkań. Taka tendencja zasługuje na kontynuację, zwłaszcza wobec wysokiej jakości technicznej powstającego zasobu. Stopniowy wzrost regulowanych stawek czynszu (wg pkt III.A.) oznacza iż atrakcyjność oferty TBS-ów będzie wzrastała, a ich rola na rynku mieszkaniowym ulegać będzie stopniowemu wzmocnieniu – stosownie do skali dostępnych kredytów Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Znaczny udział zasobów TBS może być wykorzystany dla potrzeb przesiedleń związanych z renowacją obiektów zabytkowych, wyburzeniami domów zagrożonych lub z inwestycjami miejskimi. Wskazane jest także rozważenie włączenia TBS-ów w proces rehabilitacji istniejących zespołów mieszkaniowych, jako ich administratora i inwestora – z wykorzystaniem statusu jedynej instytucji ‘non-profit’ dopuszczonej w polskim systemie prawnym.

Szczególną pozycję w realizacji polityki mieszkaniowej ma TBS „NOWY DOM”, będący własnością miasta Lublin. Dzięki jego działalności miasto może realizować część swoich zamierzeń inwestycyjnych przy wykorzystaniu preferencyjnych kredytów, a jednocześnie decydować o zasadach przydziałów mieszkań, lub nawet wskazywać najemców, o ile spełniają oni kryteria wynikające z ram prawnych obowiązujących dla TBS-ów. Daje to możliwość sukcesywnego rozwiązywania następujących problemów:

- a) udostępnienia zasobu mieszkaniowego gminy nowym lokatorom poprzez odzyskiwanie lokali mieszkalnych zwolnionych w wyniku dokonywanych zamian;
- b) wykwaterowań z budynków zagrożonych oraz z terenów i obiektów przeznaczonych pod inwestycje;
- c) wykwaterowań najemców zamieszkujących na podstawie decyzji administracyjnych w budynkach prywatnych;
- d) zaoferowanie mieszkań dla osób posiadających pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej na lokal do remontu.

Utrzymanie skali inwestycji Towarzystwa na poziomie 100 mieszkań rocznie stanowić może znaczące uzupełnienie dla gospodarowania zasobami własnymi miasta, otwierając możliwości aktywnej polityki renowacyjnej i stopniowej poprawy w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób i rodzin korzystających dotychczas wyłącznie z zasobów komunalnych.

C. Spółdzielnie mieszkaniowe

Spółdzielnie mieszkaniowe dysponują obecnie najpoważniejszym udziałem w rynku mieszkań, realizując w ostatnich latach od 60 do 85% przyrostu nowych mieszkań. Ostatnie regulacje prawne umożliwiają im także dostęp do kredytów KFM. Dlatego spółdzielnie mieszkaniowe pozostają wiodącym partnerem miasta w realizacji strategii mieszkaniowej. Zakres współpracy, poza udostępnianiem terenów pod zabudowę na dotychczasowych zasadach, obejmować powinien także wspólną realizację zasobów komunalnych i socjalnych,

oraz wspomniane wyżej inwestycje na humanizację istniejących osiedli. Postulowane przez spółdzielnie zwiększenia intensywności zabudowy osiedli są możliwe jedynie pod warunkiem poprawy obsługi dotychczasowych mieszkańców i bez uszczerbku dla potrzebnej infrastruktury socjalnej. Należy przyjąć zasadę, że realizacja dogęszczenia zabudowy istniejących osiedli wymaga opracowania projektu ich kompleksowej humanizacji – z realizacją potrzeb parkingowych, poprawą zagospodarowania terenów zielonych i innymi korektami niedoborów dotychczasowego zagospodarowania.

Odrębnym tematem współpracy miasta ze spółdzielniami będzie kwestia zapewnienia lokali zastępczych dla osób zalegających z opłatami, wymagającym zawarcia stosownego porozumienia zapewniającego równoprawne uczestnictwo w rozwiązywaniu problemu.

D. Inwestorzy prywatni w gospodarce mieszkaniowej

Budownictwo mieszkaniowe indywidualne stanowi obecnie od 9 do 14 % przyrostu zasobów mieszkaniowych. Wskaźniki oficjalne są w tym względzie wyraźnie zaniżone z uwagi na brak motywacji do zgłaszania zakończenia realizacji budynków. Liczba wydanych pozwoleń na budowę wykazuje wyraźne tendencje wzrostowe. Przyjmując wydłużony okres realizacji inwestycji można oczekiwać, że udział tej formy budownictwa w ogólnym przyroście zasobów mieszkaniowych może wzrosnąć nawet do 20% w 2004 roku. Przygotowanie planistyczne i uzbrojenie terenów jest dostosowane do takich potrzeb. Metoda uzbrajania terenów rozwojowych przy udziale mieszkańców pozwala na dostosowanie rozwoju infrastruktury do dynamiki inwestycyjnej i zasługuje na kontynuację.

W inwestycjach remontowych istniejącego zasobu inwestorzy prywatni mogą odgrywać coraz znaczącą rolę – zarówno jako realizatorzy remontów mieszkań prywatnych, jak i uczestnicy procesu renowacji całych kamienic. Wynika to z faktu naturalnego dążenia mieszkańców do poprawy warunków życia, wspieranego systemem podatkowych ulg remontowych. Powoli rośnie także zdolność inwestycyjna właścicieli prywatnych kamienic. Najważniejszymi prywatnymi partnerami miasta w realizacji strategii renowacyjnej będą więc:

- a) właściciele (lub grupy właścicieli) kamienic prywatnych;
- b) wspólnoty mieszkaniowe – jako grupy mieszkańców posiadający prawo własności do zajmowanych lokali;
- c) mieszkańcy kamienic czynszowych bez prawa własności lokali, ale gotowi do podjęcia inwestycji remontowych w zamian za gwarancję najmu. (według wrywkowych badań społecznych w dwóch kwartałach na Starym Mieście jest to rząd 30% lokatorów).

Wspomaganie tych inwestorów prywatnych w skali całego miasta w dotychczasowej formie dopłat uzyskiwanych co 3 lata będzie kontynuowane wg dotychczasowych zasad. Wysokość dofinansowania i warunki uzyskiwania pomocy będą corocznie urealniane w relacji do zapotrzebowania wnioskodawców i możliwości budżetowych. Pomoc ta ma raczej charakter interwencyjny, pozwalający na wykonanie prac zabezpieczających (np. remont dachu) i na ogół nie służy znaczącej poprawie stanu nieruchomości, mimo to konieczne jest jej kontynuowanie i rozszerzanie informacji o jej dostępności, gdyż służy ona wyhamowaniu procesu degradacji nieruchomości prywatnych, zanim jej właściciele będą zdolni do podjęcia większej skali renowacji. Poza tą formą pomocy konieczne jest uruchomienie bardziej skutecznych form zachęt inwestycyjnych w obszarach priorytetowych. Te formy pomocy zostaną opisane w kolejnym rozdziale.

Opisana sytuacja dotyczy przede wszystkim inwestorów inwestujących w celu zaspokojenia własnych potrzeb. Przy wprowadzeniu korzystnych warunków ekonomicznych oczekiwany jest wzrost ilości inwestycji podmiotów prywatnych oferujących mieszkania i domy mieszkalne na zasadach komercyjnych. Warunki wstępne dla takich inwestycji nie odbiegają od warunków przygotowywanych przez miasto dla wyżej opisanych podmiotów instytucjonalnych. Zatem wzrost tego typu inwestycji zależy przede wszystkim od ogólnych uwarunkowań ekonomicznych niezależnych od miasta.

VI. OBSZARY PRIORYTETOWE

Ze względu na skalę zaległości remontowych nie ma możliwości jednoczesnego rozwiązywania związanych z tym problemów w skali całego miasta. Jediną możliwością skutecznego działania jest skupienie wysiłków na obszarach priorytetowych i ustanowienie dla nich stosownych metod stymulowania poprawy warunków mieszkaniowych, a następnie rozszerzanie wypracowanych form działania na kolejne obszary.

A. Stare Miasto – obszar o priorytetowych regulacjach renowacyjnych

W strategii rewitalizacji Starego Miasta¹⁰ przyjętej w 1995 roku opracowane zostały założenia czterech programów zasadniczych, spośród których **Program sanacji zasobów mieszkaniowych** stanowi istotny element polityki mieszkaniowej miasta w tym obszarze. Jego założenia pozostają nadal aktualne i obejmować będą następujące działania:

- 1) **wylączenie zasobów staromiejskich z puli mieszkań zasiedlanych w trybie lokali socjalnych** – jako warunek konieczny dla wyhamowania tendencji degradujących Stare Miasto pod względem społecznym i ekonomicznym;
- 2) **ułatwienie przekształceń lokali mieszkalnych na komercyjne w parterach kamienic w celu poprawy kondycji ekonomicznej posesji** – poprzez oferowanie lokali zamiennych dla dotychczasowych mieszkańców, zgodnie z uchwałą Nr 219/XXII/95 Rady Miejskiej w Lublinie (z późniejszymi zmianami);
- 3) **dofinansowanie renowacji kamienic mieszkalnych na dotychczasowych zasadach;**
- 4) **zwiększenie pomocy dla tych właścicieli budynków na Starym Mieście, którzy po modernizacji zaoferują mieszkania dotychczasowym najemcom;**
- 5) **znaczące zintensyfikowanie działalności remontowej ZNK na Starym Mieście, organizowanej na zasadach opisanych w rozdziale III.B., z podjęciem kompleksowej renowacji niektórych budynków o złej kondycji, przeznaczonych na wynajem na zasadach rynkowych;**
- 6) **umożliwienie mieszkańcom Starego Miasta uczestnictwa w realizacji renowacji budynków w zamian za wynegocjowane gwarancje najmu** – zwłaszcza w odniesieniu do budynków wymagających jedynie poszerzonych remontów bieżących;

¹⁰ na podstawie: Stare Miasto w Lublinie – zarys uwarunkowań i możliwości rewitalizacji”, Lubelska Pracownia Urbanistyczna, październik 1995.

- 7) udzielanie pomocy tym najemcom mieszkań komunalnych, którzy deklarują chęć zamieszkania poza obrębem Starego Miasta;
- 8) poprawę warunków mieszkaniowych na Starym Mieście – w pierwszym etapie przez modernizację zasobu o najniższych standardach użytkowych – z dążeniem do osiągnięcia standardu powierzchniowego i użytkowego mieszkań o poziomie równym średniemu w mieście;
- 9) zagwarantowanie utrzymania wydatków budżetowych na renowację Starego Miasta na poziomie nie mniejszym od obecnego.

Jako rozwiązanie alternatywne i równoległe można stosować praktykę prywatyzacji kamienic staromiejskich w drodze przetargów – z jednoczesnym wprowadzeniem dofinansowania remontów kapitałnych kamienic prywatnych w zakresie zależnym od powierzchni mieszkalnej uzyskiwanej po renowacji, przyznawanego na początku prac budowlanych, w drodze umów cywilno-prawnych zawieranych na podstawie uzgodnionej dokumentacji budowlanej i pozwolenia na budowę. Pomoc taka byłaby realizacją postulatu ochrony funkcji mieszkalnych zawartego w strategii rewitalizacji Starego Miasta.

Podobne dofinansowanie powinno być stosowane w odniesieniu do mieszkań zaoferowanych po renowacji kamienicy jej dotychczasowym mieszkańcom. Taka dotacja byłaby uruchomiona już po zakończeniu remontu i zasiedleniu budynku i stanowiłaby istotną pomoc dla właściciela w spłacaniu ewentualnych kredytów. Dla miasta oznaczałoby to możliwość satysfakcjonującego rozwiązania potrzeb mieszkaniowych części dotychczasowych mieszkańców przy kosztach mniejszych niż wymagane dla zapewnienia lokali zastępczych. Mieszkańcy zyskaliby zaś szansę na podmiotowe traktowanie w procesie renowacji i uwzględnienie swoich interesów. Zaproponowane rozwiązanie wymaga odrębnego uregulowania uchwałą Rady Miejskiej, a następnie przeznaczenia na ten program znacznych środków budżetu miasta.

Wobec zaawansowania prac nad modernizacją infrastruktury i przestrzeni publicznych oraz zagwarantowania ich zakończenia dzięki Programowi PHARE 2000, **rewitalizacja Starego Miasta wkracza w fazę dla której wiodącym priorytetem inwestycyjnym będzie program sanacji zasobów mieszkaniowych**. Realizatorami tego programu będą przede wszystkim właściciele kamienic (w tym także miasto), ale tempo zmian wyznaczy przede wszystkim skuteczność narzędzi wspomagających finansowanie ich inwestycji. Pozostałe programy dotyczące rewitalizacji Starego Miasta nie wymagają takiej skali bezpośredniego angażowania środków budżetowych.

B. Śródmieście – obszar ochrony funkcji mieszkalnych

Zabudowa śródmieścia Lublina przedstawia miejscami niemal równie dużą wartość historyczną jak Stare Miasto, a zachowanie w niej funkcji mieszkalnych będzie decydowało o żywotności i bezpieczeństwie centrum miasta. Pomimo iż kondycja ekonomiczna kamienic śródmiejskich jest lepsza z uwagi na ich atrakcyjność komercyjną, należy rozważyć wprowadzenie dopłat do zachowania i renowacji zasobów mieszkaniowych udzielanych na zasadach podobnych jak opisane wyżej dla Starego Miasta. Zaproponowane rozwiązanie – jak poprzednie – wymaga uchwały rady Miejskiej i zagwarantowania znacznych środków w budżetach miasta.

Bez wprowadzenia takiej lub innych form pomocy na renowację zasobu mieszkaniowego należy liczyć się z trendem maksymalnej komercjalizacji funkcji śródmiejskich i szybkim wyludnieniem śródmieścia – a po upływie dekady – koniecznością uruchomienia kosztownych programów sprowadzających funkcje mieszkalne z powrotem do centrum.

C. Tereny objęte programami rehabilitacji urbanistycznej

Społeczności Starych Bronowic i Kośminka – uczestniczące w Programie Inicjatyw Lokalnych udowodniły, że nawet niezbyt zamożne środowiska są w stanie wykorzystać możliwości gospodarki rynkowej do poprawy własnych warunków życia. Ich wsparcie polega na nieznacznej pomocy finansowej budżetu miasta w uzupełnianiu uzbrojenia terenu i poprawie stanu terenów otwartych, ale przede wszystkim na stworzeniu warunków do opracowania wspólnej, realistycznej wizji poprawy kondycji dzielnic i pomocy doradczej w realizacji elementów tej wizji. Wartość inwestycji prywatnych w tych obszarach przekracza pięciokrotnie wydatki inwestycyjne budżetu miasta, a obsługa programu mieści się w całości w strukturze Urzędu Miasta i nie wymaga dodatkowych wydatków.

W latach 1995 – 2000 stopniowa poprawa warunków życia w omawianych obszarach dotyczy około 60 do 70 % rodzin. Co istotne, poprawa dotyczy nie tylko warunków mieszkaniowych, ale też i rozwoju lokalnej przedsiębiorczości i tworzenia miejsc pracy oraz warunków ekologicznych obu dzielnic. Programy takie, generujące energię własną społeczności lokalnych, mają charakter wieloletni i wymagają kontynuacji. Rozszerzenie terenów objętych programem może być przedmiotem decyzji samorządu bez obawy nadmiernego wzrostu wydatków budżetowych.

VII. POMOC SPOŁECZNA

Wobec założonych wyżej, a nieuniknionych ekonomicznie zmian w gospodarce mieszkaniowej, konieczne jest stosowanie form pomocy społecznej ułatwiających sprostanie nowym warunkom przez rodziny o średnich i niskich dochodach. Urynkowienie gospodarki mieszkaniowej jest warunkiem niezbędnym dla zwiększenia podaży mieszkań, a więc poprawy ich dostępności – bez niej mieszkania stają się „towarem” coraz bardziej luksusowym lub przywilejem. Natomiast pomoc socjalna poprawia ich dostępność dla rodzin o trudniejszej sytuacji. Obie sfery działania mają więc charakter uzupełniający.

A. Dodatki mieszkaniowe

Wysokość dodatków mieszkaniowych określa odnośna ustawa, ale ich dostępność w dużej mierze zależy od skutecznej informacji docierającej do osób uprawnionych do tej formy pomocy socjalnej.

Należy oczekiwać stopniowego rozszerzania form dodatków mieszkaniowych w miarę wprowadzania zmian ekonomicznych – w krajach rozwiniętych korzysta z nich nawet do 30 % rodzin i przysługują one także rodzinom o średniej zamożności. Poniższa tabela charakteryzuje dotychczasowy poziom dodatków mieszkaniowych i prognozowaną przez MIGM skalę dodatków mieszkaniowych na lata 2001-2004 według obecnego stanu prawnego.

ROK	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Ilość decyzji o przyznaniu dodatków	14.469	16.506	18.600	21.100	23.900	26.900
(A) Roczna stopa wzrostu ilości decyzji o dodatkach		14,00%	12,70%	13,40%	13,30%	12,55%
Średnia miesięczna wysokość dodatku w zł.	123	135	152	171	193	218
(B) Stopa wzrostu wysokości dodatku		9,75%	12,60%	12,50%	12,85%	12,95%
Łączna kwota dodatków w tys. złotych (wg MIGM)	10.029	12.827	15.458	18.240	21.524	25.400
Łączna stopa wzrostu wg MIGM.		27,90%	20,51%	18,00%	18,00%	18,00%
Teoretyczny wskaźnik wzrostu sumy dodatków (AxB)		25,11%	26,90%	27,58%	27,85%	27,13%

W ostatnim wierszu tabeli zawarto maksymalny wskaźnik wzrostu sumy dodatków wynikający zarówno ze wzrostu liczby rodzin korzystających z dodatku mieszkaniowego, jak i ze wzrostu wysokości dodatków (także związanego ze wzrostem wysokości czynszów). W tym kontekście wskaźniki przyjęte przez MIGM na 2001 są realistyczne (zwłaszcza wobec oczekiwanego wzrostu wysokości czynszów w zasobach prywatnych), natomiast prognozy na dalsze lata mogą wymagać korekty zwiększającej, gdyż założony wzrost rządu 18% może nie odpowiadać rosnącemu zapotrzebowaniu.

B. Świadczenia pomocy w opłatach za mieszkania¹¹

W ramach realizacji zadań własnych gminy, Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie (MOPR) udziela jednorazowej pomocy adresowanej dla osób i rodzin w trudnej sytuacji materialnej. Poniższa tabela ilustruje dotychczasowe formy pomocy mieszkaniowej w latach 1999 i 2000.

Forma pomocy	1999			2000		
	Liczba rodzin	Liczba świadczeń	Koszt	Liczba rodzin	Liczba świadczeń	Koszt
Czynsz	724	818	140.309	587	603	86.523
Gaz	267	331	29.775	209	260	481.379
Woda	3	3	434	8	8	1.103
Remont	145	164	25.390	94	97	13.390
Opał	3175	3793	1.289.662	2691	2937	678.927
Energia	811	1010	104.537	690	834	79.723
RAZEM			1.590.107			1.341.045

¹¹ Wg informacji opracowanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie

Spadek ilości i wysokości świadczeń w 2000 roku wynikał wyłącznie z czasowych ograniczeń w wydatkach na zadania własne. Wobec spodziewanego w 2001 roku wzrostu czynszów w kamienicach prywatnych ta forma pomocy odgrywać będzie znaczną rolę w łagodzeniu społecznych skutków zmian w poziomie opłat. Przyjmując jako zasadny do utrzymania poziom świadczeń z 1999 roku, na podstawie dotychczasowych regulacji prawnych i założonego 10% wzrostu liczby rodzin uprawnionych i wysokości świadczeń ocenia się skalę przyszłych świadczeń następująco:

Forma pomocy	2001			2002		
	Liczba rodzin	Liczba świadczeń	Koszt	Liczba rodzin	Liczba świadczeń	Koszt
Czynsz	796	995	154.340	876	1095	169.774
Gaz	294	367	32.752	323	404	36.027
Woda	13	16	1.214	14	17	1.335
Remont	160	200	27.926	176	220	30.722
Opał	3493	4366	1.418.628	3842	4803	1.560.491
Energia	892	1115	114.990	981	1226	126.490
RAZEM	ok. 1.750.000			ok. 1.925.000		

Forma pomocy	2003			2004		
	Liczba rodzin	Liczba świadczeń	Koszt	Liczba rodzin	Liczba świadczeń	Koszt
Czynsz	964	1205	186.751	1059	1324	205.427
Gaz	355	444	39.626	390	487	43.592
Woda	15	18	1.469	16	20	1.616
Remont	194	243	33.794	213	266	37.174
Opał	4226	5283	1.716.540	4649	5811	1.888.194
Energia	1079	1349	139.138	1187	1484	153.052
RAZEM	ok. 2.118.000			ok. 2.330.000		

Szacunki powyższe wymagać będą corocznej aktualizacji z uwagi na dużą dynamikę zmian społecznych i ekonomicznych.

C. Zasoby udostępniane użytkownikom o szczególnych uprawnieniach i wymogach

W omawianych wyżej potrzebach lokali mieszkalnych (rozdz. II.E.) uwzględniono także potrzeby mieszkaniowe dorastających wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych i rodzin zastępczych oraz ośrodków wsparcia dla osób z zaburzeniami psychicznymi oraz osób bezdomnych, oszacowanych przez MOPR. Szczegółowe potrzeby w tym zakresie ilustruje poniższe zestawienie:

Lata	Potrzeby mieszkaniowe			
	Placówki opiekuńczo-wychowawcze	Rodziny zastępcze	Ośrodki dla osób z zaburzeniami psychicznymi	Schroniska
2001	33	-	11	15
2002	21	60	15	15
2003	22	48	15	15
2004	22	40	15	15

D. Ochrona przed bezdomnością – Rzecznik Praw Lokatorów

Miasto będzie kontynuować współpracę z programem resortowym Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej „Bezdomność”, prowadząc działania o charakterze profilaktycznym, osłonowym i aktywizującym, dostosowane do specyfiki tego problemu w mieście. Podstawowymi założeniami tych działań jest :

1. Powołanie miejskiego zespołu ds. rozwiązywania problemu bezdomności, którego praca zintegruje działania sektora publicznego i organizacji pozarządowych wspierających bezdomnych.
2. Utworzenie dziennego ośrodka wsparcia dla osób bezdomnych.

Stroną merytorycznego przygotowania pomocy i zabezpieczenia ekonomicznego działalności zajmuje się Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie.

Z uwagi na znaczny udział prywatnych kamienic czynszowych, nadchodzące uwolnienie opłat czynszowych i niską znajomość prawa w środowiskach mieszkańców zagrożonych eksmisją, zasadne jest uruchomienie instytucji **Rzecznika Ochrony Praw Lokatorskich**. Jego zadaniem byłaby pomoc lokatorom w sytuacjach bezprawnych eksmisji lub w negocjacjach między lokatorami a właścicielem dotyczących wysokości czynszu, regulaminów dla najemców lub umów umożliwiających spłaty zadłużeń lub wspólne finansowanie renowacji oraz inne sprawy wymagające negocjacji. Ważnym aspektem pracy Rzecznika byłoby informowanie lokatorów o dostępnych formach pomocy mieszkaniowej – a zwłaszcza o możliwościach korzystania z dodatków mieszkaniowych.

Funkcja Rzecznika Praw Lokatorów może (a nawet powinna) być formą aktywności organizacji pozarządowej, ale skuteczność tej instytucji zależeć będzie od uwiarygodnienia jej przez władze miasta i wypracowania skutecznych metod współpracy z Urzędem Miejskim, a także udostępnienia technicznego zaplecza niezbędnego dla skutecznej działalności.

VIII. TOK REALIZACJI I AKTUALIZACJI POLITYKI MIESZKANIOWEJ

Po uchwaleniu przez Radę Miejską niniejsza „Polityka mieszkaniowa Miasta Lublina w latach 2001-2004” będzie (wraz z innymi uchwałami o charakterze wieloletnich polityk, planów i strategii) stanowiła podstawę do prac nad corocznym budżetem.

Co roku, w styczniu będzie dokonywana przez Zarząd Miasta ocena realizacji polityki mieszkaniowej w roku ubiegłym, a następnie przygotowywane będą wytyczne do dalszej realizacji na rok bieżący, uwzględniające nowe regulacje prawne i uwarunkowania ekonomiczne. Podsumowanie realizacji polityki mieszkaniowej będzie przedstawiane Radzie Miejskiej, jako element corocznego sprawozdania z działalności Zarządu Miasta.

Opracowanie polityki mieszkaniowej o dłuższej perspektywie czasowej możliwe będzie po uchwaleniu przez Parlament zapowiadanych uchwał stanowiących pakiet określający długookresową politykę mieszkaniową państwa, spójną z regulacjami Unii Europejskiej.

Niezależnie od tych decyzji konieczne będzie dokonanie zasadniczej aktualizacji polityki mieszkaniowej z przedłużeniem na kolejne lata najpóźniej w 2003 roku, kiedy czynsze w prywatnych zasobach mieszkaniowych zostaną częściowo uwolnione, a poziom czynszów w zasobach gminnych umożliwi inicjowanie funduszy remontowych i ustalone zostaną zależności między dokonywanymi podwyżkami czynszów a skalą dodatków mieszkaniowych.

Przewodnicząca Rady Miejskiej

mgr Helena Pietraszkiewicz