1531

Uchwała nr 310/XII/2003
Rady Miasta Lublin
z dnia 20 listopada 2003 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lublin na lata 2004 – 2008.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zmianami) - Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Lublin – na lata 2004 – 2008 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta
Zbigniew Targoński

Załącznik
do uchwały nr 310/XII/2003
Rady Miasta Lublin
z dnia 20 listopada 2003 r.

WIELOLETNI PROGRAM

GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM

GMINY LUBLIN

(na lata 2004-2008)

Podstawa opracowania:

- Ustawa z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 z dnia 10 lipca 2001 r. z późn. zmianami)
- Uchwała nr 605/XXXIX/2001 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 5 lipca 2001 r. w sprawie przyjęcia polityki mieszkaniowej m. Lublina na lata 2001-2005 (z późniejszą zmianą)

SPIS TREŚCI:

Wstęp 4
I. Prognoza potrzeb dotycząca wielkości zasobu mieszkaniowego miasta w poszczególnych latach z uwzględnieniem lokali socjalnych i pozostałych lokali mieszkalnych 10
1. Dane ogólne 10
2. Lokale mieszkalne 10
3. Lokale socjalne 12
Mieszkania chronione. 14
II. Zasady polityki czynszowej 15
III. Analiza potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków oraz plany remontów i modernizacji 18
1. Cel strategii remontowej 18
2. Propozycje standardów, jakim powinny odpowiadać mieszkania i budynki komunalne 19
3. Standard budynku komunalnego 19
4. Standard komunalnego lokalu mieszkalnego 20
5. Standard lokalu socjalnego 21
6. Proces postępowania w kierunku doprowadzenia zasobów mieszkaniowych Miasta Lublin do założonych standardów. 22
7. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Lublin. 23
8. Plan remontów i modernizacji 25
IV. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach 31
V. Sprzedaż lokali gminnych w kolejnych latach 33
VI. Wysokość wydatków w zakresie gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta 35
1. Koszty utrzymania lokalowego zasobu gminy (w zł) 35
2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli (w zł) 35
VII. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami miasta 36
1. Zarządzanie zasobem lokalowym gminy 36
2. Zarządzanie nieruchomością wspólną 37
VIII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta 38
1. Budownictwo mieszkaniowe z udziałem środków budżetowych gminy... 38
2. Wspólnoty mieszkaniowe 39
3. Obniżenie kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych 39
4. Gospodarowanie pomieszczeniami niemieszkalnymi 40
5. Migracje lokatorów w ramach zamian lokali w zasobach mieszkaniowych Miasta 40
IX. Podsumowanie 42

WSTĘP

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 zm.: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220) oraz ustawy z dn. 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zmianami) określonej w dalszej części jako ustawa o ochronie praw lokatorów – zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnot należy do zadań własnych gminy.

Gmina wykonuje swoje zadania w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób, np. poprzez tworzenie warunków dla inwestycji i inicjatyw mieszkaniowych, współpracę z towarzystwami budownictwa społecznego oraz innymi podmiotami realizującymi budownictwo mieszkaniowe.

Ustawa o ochronie praw lokatorów nałożyła na gminy obowiązek uchwalenia wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, obejmujących co najmniej pięć kolejnych lat.

Niniejszy program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Lublin zawiera prognozy i zamierzenia Miasta w latach 2004-2008 zmierzające do pozyskiwania lokali mieszkalnych, gospodarowania zasobem obecnie posiadanym oraz opis działań nakierowanych na poprawę stanu technicznego i standardu zasobu mieszkaniowego. Stanowi uzupełnienie i kontynuację opracowania z 2001 r. pt. „Polityka mieszkaniowa Miasta Lublina w latach 2001-2004 (5)" przyjętego uchwałami Rady Miejskiej w Lublinie Nr 605/XXXIX/2001 z dnia 5 lipca 2001 r. oraz Nr 1160/XLV/2001 z dnia 27 grudnia 2001 r. w sprawie przyjęcia polityki mieszkaniowej Miasta Lublina na lata 2001-2005.

Charakterystyka zasobów mieszkaniowych Miasta Lublin wg stanu na dzień 31 grudnia 2002 r. oraz w latach poprzednich 2000, 2001.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w skład zasobu mieszkaniowego Gminy wchodzą lokale stanowiące własność gminy albo komunalnych osób prawnych lub spółek prawa handlowego utworzonych z udziałem gminy, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Mieszkaniowy zasób Miasta Lublin tworzą lokale mieszkalne położone w budynkach komunalnych będących w 100% własnością Miasta, w budynkach wspólnot mieszkaniowych oraz lokale zajęte przez Miasto w budynkach o własności mieszanej i prywatnej. Miasto Lublin należy do miast o średniej wielkości zaludnienia. Na koniec 2002 r. liczba mieszkańców wynosiła 353.000, w tym:

osoby zameldowane na pobyt stały - 342.000
osoby zameldowane na pobyt czasowy - 11.000

W niżej wymienionych tabelach przedstawiono stan zasobów mieszkaniowych Miasta Lublin.

Statystyka dla lokali mieszkalnych Gminy wg stanu na dzień 31 grudnia roku 2000, 2001 i 2002

Tabela nr 1

Stan	Rodzaj własności	Liczba lokali	Liczba najemców	Liczba osób zamieszkujących	Liczba lokali z dodatkiem mieszkaniowym	Liczba lokali mieszkalnych wykupionych w budynkach wspólnot mieszkaniowych
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
31.12.2000 r.	Lokale w budynkach komunalnych	3 297	3 197	10 092	688	
	Lokale zajęte przez gminę w budynkach prywatnych i o własności mieszanej	3 295	3 103	7 824	354	
	Lokale gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	8 657	8 635	25 322	1 462	5 520
	Razem:	**15 249**	**14 935**	**43 238**	**2 504**	**5 520**
31.12.2001 r.	Lokale w budynkach komunalnych	3 103	2 988	9 381	729	
	Lokale zajęte przez gminę w budynkach prywatnych i o własności mieszanej	3 163	2 920	7 242	378	
	Lokale gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	8 136	8 117	23 879	1 701	6 181
	Razem:	**14 402**	**14 025**	**40 502**	**2 808**	**6 181**
31.12.2002 r.	Lokale w budynkach komunalnych	2 951	2 831	8 779	695	
	Lokale zajęte przez gminę w budynkach prywatnych i o własności mieszanej	2 621	2 679	6 548	358	
	Lokale gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	8 095	8 071	23 578	1 772	6 358
	Razem:	**13 967**	**13 581**	**38 905**	**2 825**	**6 358**

Objaśnienia:
1. Różnica między wielkościami wykazanymi w kolumnie 3 i 4 wynika z konieczności wykonania remontu lokalu bądź całego budynku, a także przeznaczenia budynku do sprzedaży, rozbiórki, itp.
2. Wielkości podane w kolumnie nr 4 obejmują lokale zamieszkałe przez najemców oraz przez osoby nieposiadające tytułu prawnego do lokalu na dzień określony w kolumnie 1.
3. Informacje uzupełniające do kolumny nr 7: w 2000 r. wykupiono 495 lokali

1527

Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego – własność gminy

Tabela nr 1a

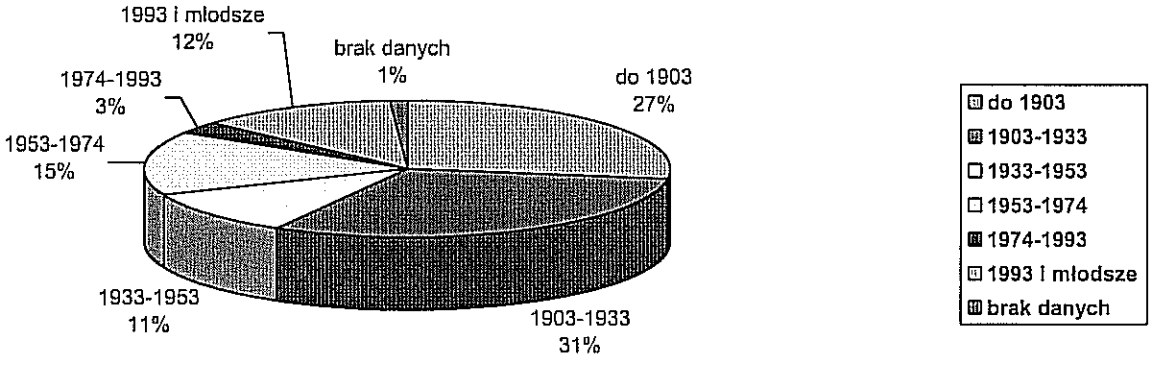
Rok budowy	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali użytkowych
do 1903	49	630	106
1903-1933	56	679	92
1933-1953	19	126	4
1953-1974	27	311	5
1974-1993	5	128	1
1993 i młodsze	22	1044	15
brak danych	2	8	1

Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego – własność prywatna i mieszana

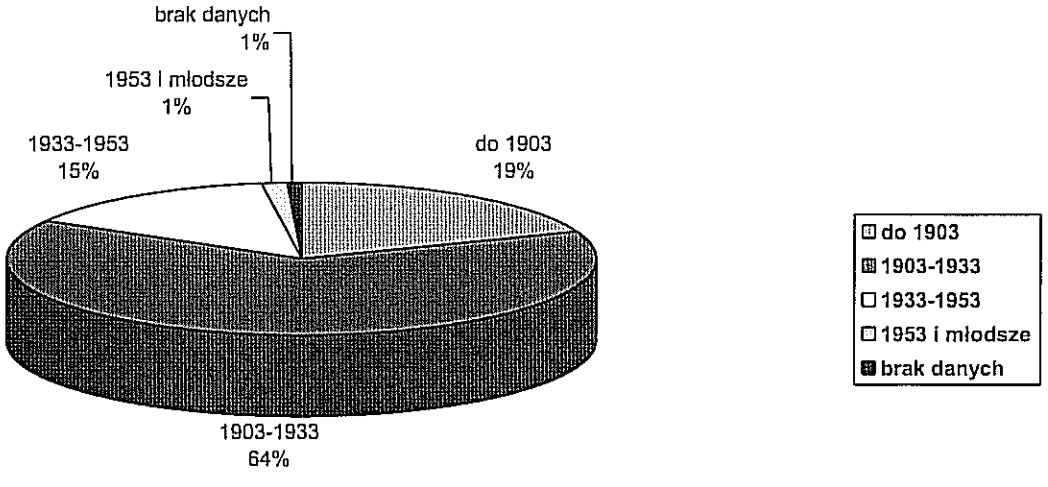
Tabela nr 1b

Rok budowy	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Liczba lokali użytkowych
do 1903	46	658	59
1903-1933	153	1822	126
1933-1953	35	330	20
1953 i młodsze	3	51	2
brak danych	2	19	0

Struktura wiekowa budynków mieszkalnych - własność gminy



Struktura wiekowa budynków mieszkalnych - własność prywatna i mieszana



Statystyka zadłużeń dla lokali mieszkalnych Gminy wg stanu na dzień 31 grudnia roku 2000, 2001 i 2002

Tabela nr 2

Stan	Rodzaj własności	Liczba lokali z zadłużeniem	Wartość zadłużeń głównych	Wartość zadłużeń odsetkowych	Wartość zadłużeń głównych objętych ugodą i rozłożonych na raty	Wartość zadłużeń odsetkowych objętych ugodą i rozłożonych na raty	Liczba najemców opłacających czynsz terminowo
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
31.12.2000 r.	Lokale w budynkach komunalnych	1 827	2 316 771,39	561 498,73	276 038,00	59 991,93	1 370
	Lokale zajęte przez gminę w budynkach prywatnych i o własności mieszanej	1 865	2 093 862,42	521 326,86	193 040,44	38 257,99	1 238
	Lokale gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	4 057	5 677 217,64	1 538 884,28	1 014 740,56	235 675,49	4 578
	Razem:	**7 749**	**10 087 851,45**	**2 621 709,87**	**1 483 819,00**	**333 925,41**	**7 186**
31.12.2001 r.	Lokale w budynkach komunalnych	1 751	3 580 042,33	1 196 804,26	299 130,65	74 247,13	1 237
	Lokale zajęte przez gminę w budynkach prywatnych i o własności mieszanej	1 896	3 322 991,13	1 148 213,80	215 007,13	54 923,66	1 024
	Lokale gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	4 224	8 862 758,21	3 040 722,69	1 204 555,98	319 163,20	3 893
	Razem:	**7 871**	**15 765 791,67**	**5 385 740,75**	**1 718 693,76**	**449 333,99**	**6 154**
31.12.2002 r.	Lokale w budynkach komunalnych	1 821	4 826 406,28	1 788 630,09	654 668,63	161 836,93	1 010
	Lokale zajęte przez gminę w budynkach prywatnych i o własności mieszanej	1 800	4 537 695,65	1 783 103,66	502 136,73	148 471,06	879
	Lokale gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	4 704	12 119 158,45	4 790 339,48	2 349 415,77	629 329,91	3 367
	Razem:	**8 325**	**21 483 260,38**	**8 362 073,23**	**3 506 221,13**	**939 637,90**	**5 256**

Wskaźnik ściągalności kształtował się następująco: za rok 2000 – 91,01%; za rok 2001 – 89,82%; za rok 2002 – 89,30%.

1525

Charakterystyka kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych w zasobach o różnej formie własności (w zł)

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty utrzymania lokali mieszkalnych w 2000 r.	Koszty utrzymania lokali mieszkalnych w 2001 r.	Koszty utrzymania lokali mieszkalnych w 2002 r.
1.	2.	3.	4.	5.
1.	Utrzymanie czystości	2 838 564,63	2 843 154,47	2 706 369,80
2.	Remonty, konserwacje i naprawy	9 421 471,74	8 956 726,24	9 343 150,05
3.	Administrowanie	6 692 529,15	6 845 866,58	6 720 440,96
4.	Koszty energii elektrycznej	292 504,14	347 038,02	384 611,44
5.	Podatek od nieruchomości	491 820,25	443 244,03	439 019,67
6.	Pozostałe koszty eksploatacji	2 455 940,09	2 858 784,30	2 690 460,79
7.	Koszty rezerw na należności, utworzone zgodnie z ustawą (w 2002 r. aktualizacja należności)	987 424,93	15 567 327,42	6 107 454,84
8.	**Razem koszty utrzymania pokrywane czynszem z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych (suma wierszy od 1 do 7)**	**23 180 254,93**	**37 862 141,06**	**28 391 507,55**
9.	Wartość remontów wykonanych w ramach dotacji celowej	6 900 000,00	6 800 000,00	5 800 000,00
10.	Wartość modernizacji wykonanych w ramach dotacji celowej	278 950,00	399 999,76	49 463,64
11.	**Suma (wiersze: 8+9+10):**	**30 359 204,93**	**45 062 140,82**	**34 240 971,19**

Informacja dot. lokali wykupionych w latach 2000, 2001, 2002

Tabela nr 4

Rok	Ilość mieszkań wykupionych	Powierzchnia (m^2)	Wpływy ze sprzedaży (zł)
2000	495	21.042,06	5.571.522,-
2001	661	29.016,44	8.056.955,-
2002	177	7.733,41	2.504.480,-

Wysokość stawek czynszu w latach 2000, 2001 i 2002 w powiązaniu procentowym z wartością odtworzeniową lokalu mieszkalnego

Tabela nr 5

Rok	Kwartał	Stawka czynszu w zł/m²	Kwartały I	Kwartały II	Kwartały III	Kwartały IV	Wartość odtworzeniowa
2000	I	2,4	1,31%				2 187,51 z
	II	2,4		1,42%			2 020,43 z
	III	2,4/3,28			1,75%		2 254,46 z
	IV	3,28				1,61%	2 447,85 z
2001	I	3,28	1,58%				2 482,74 z
	II	3,28		1,56%			2 525,57 z
	III	3,28			1,70%		2 310,75 z
	IV	3,28				1,68%	2 350,61 z
2002	I	3,69	1,89%				2 350,61 z
	II	3,69		2,17%			2 042,58 z
	III	3,69			2,17%		2 042,58 z
	IV	3,69				1,67%	2 657,08 z

Tabela nr 5 cd.

Rok	Średnia % wys. czynszu w stosunku do wartości odtworzeniowej	Postulowany % wys. czynszu	% realizacji polityki mieszkaniowej
2000	1,52%	1,80%	84,40%
2001	1,63%	2,10%	77,60%
2002	1,97%	2,40%	82,00%

I. PROGNOZA POTRZEB DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z UWZGLĘDNIENIEM LOKALI SOCJALNYCH I POZOSTAŁYCH LOKALI MIESZKALNYCH

1. Dane ogólne

Mieszkaniowy zasób Miasta zarządzany jest w imieniu Gminy przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych – Zakład Budżetowy.
Stan zasobów na dzień 31.12.2002 r. jest następujący:
- stanowiące 100% własności miasta
  budynki gminne mieszkalne - **180** (2925 mieszkań)
  oraz budynki wspólnot mieszkaniowych - **382** (8111 mieszkań)
- stanowiące przedmiot współwłasności:
  Miasta i Skarbu Państwa - 3 budynki (25 mieszkań)
- mieszanej - 24 budynki (370 mieszkań)

Niezależnie od powyższych form własności, w zarządzie ZNK pozostaje 215 budynków prywatnych z 2510 mieszkańcami (najemcy ze szczególnego trybu najmu).

2. Lokale mieszkalne

W 2002 roku o lokale mieszkalne ubiegało się (było zarejestrowanych) 2359 osób, z czego 981 osób spełniało kryteria obowiązującej uchwały uprawniające do ubiegania się o lokal mieszkalny.

Zapotrzebowanie na mieszkania na rok 2003 przedstawia się następująco:

34 – przekwaterowania z budynków zagrożonych
53 – przekwaterowania w związku z inwestycjami miejskimi
20 – przekwaterowania w związku z remontem
46 – na realizację wykazów osób oczekujących na wskazanie lokalu
- łącznie **153** lokale mieszkalne (niezależnie od tego potrzeba 119 lokali socjalnych)

Poniższa tabela przedstawia strukturę tych mieszkań.

Tabela nr 6

Ilość osób	Ilość pokoi	Minimalna powierzchnia użytkowa lokalu (m^2)	Ilość mieszkań
1	1	25	30
2	1	32	45
3	2	44	32
4	2	52	21
5 i więcej	3	66	25
		Ogółem:	153

W roku 2002 odzyskano 167 lokali w istniejącym zasobie mieszkaniowym. Były to na ogół mieszkania o średnim lub niskim standardzie. To powoduje, że przed kolejnym wskazaniem wykonywane muszą być w nich remonty, a tam gdzie jest to konieczne – modernizacje mające na celu podniesienie standardu. Wielkość corocznego odzysku jest trudna do dokładnego określenia z uwagi na jego charakter. Analiza potrzeb mieszkaniowych Miasta wskazuje na konieczność przyrostu ilości lokali pozyskiwanych przede wszystkim w drodze inwestycji (zakup lub budowa) w ilości ok. 150 mieszkań rocznie. Dopiero taka ilość pozwoli na zdecydowaną poprawę obecnej sytuacji mieszkaniowej, tym samym na pełną realizację obowiązków ciążących na gminie, między innymi w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych rodzin o niskich dochodach.
Poniższa tabela przedstawia prognozę zmian w strukturze lokali mieszkalnych do roku 2008 przy uwzględnieniu przyjętych założeń dotyczących nowych inwestycji (zakup, budowa) i sprzedaży lokali.

Tabela nr 7

ROK	ILOŚĆ LOKALI (STAN NA DZIEŃ 1 stycznia) BUDYNKI MIASTA I WSPOLNOT	ZAKŁADA NA SPRZEDA Z LOKALI	UBYTEK LOKALI (BUDYNKI DO WYBURZENIA LUB REMONTU) po wyłączeniu z użytkowania	UBYTEK LOKALI W WYNIKU PRZEKWALI-FIKOWANIA NA SOCJALNE	UZYSK LOKALI W WYNIKU INWESTYCJI (BUDOWA, ZAKUP, ADAPTACJA)	ILOŚĆ LOKALI (STAN NA DZIEŃ 31 grudnia)
1	2	3	4	5	6	7
2003	11046	250	31	10	153	10908
2004	10908	200	40	15	160	10813
2005	10813	150	33	15	185	10700
2006	10700	150	30	18	210	10762
2007	10762	150	28	18	210	10776
2008	10776	150	25	18	210	10793

Powyższa prognoza zmian w strukturze mieszkań prowadzi do stwierdzenia, że niezwłocznie należy uruchomić takie procesy inwestycyjne, w wyniku których realne będzie szybkie pozyskiwanie dla zasobów miasta (łącznie z możliwością wieloletniej dzierżawy od podmiotów gospodarczych) oczekiwanej liczby mieszkań.
Rozważane są możliwości utworzenia spółek celowych z udziałem Miasta w postaci aportu działek oddawanych pod zabudowę. Finansowanie inwestycji mógłby realizować podmiot mający większościowy udział w spółce. Rozwiązanie tego typu umożliwi wyłączenie Miasta ze zbędnej i kosztownej procedury prowadzenia procesu inwestycyjnego (siłami własnymi lub zleceniem inwestorowi zastępczemu). Zasadniczym celem będzie jednak pozyskiwanie podmiotów, które wniosą odpowiednio duże środki finansowe na budowę lokali socjalnych w ilości rocznej wynikającej z zapotrzebowania. Mogą to być podmioty powstałe w oparciu o zasady partnerstwa publiczno-prywatnego.

Pozostałe formy umożliwiające powiększanie własnego zasobu mieszkaniowego, mogą być następujące:
- nabywanie na rynku wolnych lokali mieszkalnych,
- przyjmowanie (nabywanie) budynków i ich adaptacja na cele mieszkaniowe,
- nabywanie budynków mieszkalnych wykończonych lub będących w trakcie realizacji,
- przeznaczenie terenów Miasta pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez podmioty, z którymi Miasto podejmie współpracę,
- pozyskiwanie lokali w zasobach spółdzielni mieszkaniowych poprzez nabywanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- adaptacje na cele mieszkaniowe lokali użytkowych,
- dokonywanie zamiany nieruchomości stanowiących własność lub współwłasność w częściach ułamkowych Gminy Lublin na nieruchomości osób fizycznych lub prawnych zabudowane budynkami mieszkalnymi oraz na lokale mieszkalne stanowiące odrębną własność osób fizycznych lub prawnych (w trybie i na zasadach określonych przez Radę Miasta).

3. Lokale socjalne

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pozwala Gminie na tworzenie nowych lokali socjalnych, a także wydzielanie ich z istniejących zasobów.
W ramach posiadanego zasobu mieszkaniowego Miasta ilość lokali socjalnych jest następująca:

- w 8 wyodrębnionych budynkach	265 lokali
- w budynkach stanowiących mieszkaniowy zasób miasta	71 lokali

Ogółem zasiedlonych jest 336 lokali socjalnych.

Na przełomie 2003 i 2004 r. zapotrzebowanie na lokale socjalne jest następujące:

Potrzeby priorytetowe.

- na realizację wyroków sądowych z uprawnieniem do lokalu socjalnego
- 45 lokali
- na realizację wykazów osób, którym przyznano uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego -153 lokale

Razem : **198 lokali**

1519

Na początku 2003 roku w Miejskim Inspektoracie Gospodarki Mieszkaniowej zarejestrowanych było 3000 spraw dotyczących osób ubiegających się o lokal socjalny na zasadach ogólnych (w oparciu o obowiązującą uchwałę Rady Miasta), z czego 1132 osoby spełniało kryteria powyższej uchwały.
W latach 2004 –2008 zapotrzebowanie na lokale socjalne wynika z przewidywań ilości orzeczeń sądowych z uprawnieniem do lokalu socjalnego. Liczbę tego typu orzeczeń szacuje się na ok. 70 rocznie. Możliwe, że w okresie 2005-2008 jeszcze bardziej zwiększy się zapotrzebowanie na lokale socjalne. (do ok. 130 rocznie).
Zwiększenie prognozowanej liczby wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego wynika z:

- zakładanego ustalenia czynszów w wysokości 3% wartości odtworzeniowej do końca 2004 roku i dalsze stopniowe ich podnoszenie do 4% w okresie kolejnych 4 lat,
- utraty tytułów prawnych do lokali przez osoby, którym właściciele wypowiedzieli umowy najmu w oparciu o art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Biorąc pod uwagę pogłębiający się proces ubożenia materialnego społeczeństwa, w chwili obecnej w Lublinie około 1500 rodzin, zamieszkujących lokale usytuowane w budynkach zarządzanych przez ZNK, posiada zadłużenie czynszowe powyżej 4000 zł. Należy przyjąć, że większa część z nich to w przyszłości najemcy oczekujący na lokal socjalny.
W przypadku niewywiązania się przez Miasto z obowiązku nałożonego przez ustawodawcę, a wynikającego z zapisu art. 18 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, polegającego na zapewnieniu lokali socjalnych, Miasto narażone jest na roszczenia odszkodowawcze.
Przewiduje się rocznie ok. 30 takich spraw wynikających z niedostarczenia osobom uprawnionym lokali socjalnych.
Biorąc pod uwagę całość zaznaczonej wyżej problematyki, jest sprawą pilną, by niezwłocznie zostały rozpoczęte wszelkie możliwe działania ukierunkowane na pozyskiwanie potrzebnej ilości lokali socjalnych.
Poniższa tabela przedstawia prognozę oczekiwanych zmian w zasobie lokali socjalnych przy wyodrębnieniu założeń dotyczących inwestycji (budowy nowych tego typu lokali) oraz pozyskiwania takich lokali przez przekwalifikowanie dotychczasowych lokali mieszkalnych na lokale socjalne.

Tabela nr 8

ROK	ILOŚĆ LOKALI SOCJALNYCH (STAN NA DZIEŃ 1 stycznia)	UZYSK LOKALI W WYNIKU INWESTYCJI (NOWE-ADAPTOWANE)	UZYSK LOKALI W WYNIKU PRZEKSZTAŁCENIA NA SOCJALNE	ILOŚĆ LOKALI SOCJALNYCH (STAN NA DZIEŃ 31 grudnia)
2003	336	-	6	342
2004	342	100	15	457
2005	457	200	20	677
2006	677	200	20	897
2007	897	200	20	1117
2008	1117	200	20	1337

Wynikająca z powyższej tabeli prognoza stanu ilościowego lokali socjalnych w danym roku umożliwi w miarę właściwe zaspokojenie potrzeb Miasta na tego rodzaju lokale. Należy przy tym podkreślić, że realizacja powyższego powinna być tylko w pewnym stopniu uzależniona od możliwości finansowych Miasta w danym roku budżetowym, ponieważ zasadniczy ciężar zadania winien zostać przełożony na podmioty realizujące budowę lokali socjalnych w oparciu np. o porozumienie z Miastem i działanie na zasadach między innymi partnerstwa publiczno-prywatnego.

Mieszkania chronione.

W oparciu o uchwałę Nr 173/VII/2003 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 22.05.2003 r. w sprawie programu pomocy społecznej pod nazwą „Program wsparcia dzieci i rodzin na terenie Lublina w latach 2003-2006", przewiduje się przekazywanie Miejskiemu Ośrodkowi Pomocy Rodzinie około 4 lokali mieszkalnych rocznie z przeznaczeniem na mieszkania chronione dla wychowanków Państwowych Domów Dziecka lub osób bezdomnych. Mieszkania podlegałyby niezbędnym adaptacjom finansowanym ze środków będących w dyspozycji MOPR.

II. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ

Podstawowe kierunki i zasady polityki czynszowej za lokale mieszkalne zostały określone w opracowaniu pt." Polityka mieszkaniowa Miasta Lublina na lata 2001-2005".
W roku 2003 została podwyższona stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne z 3,69 zł/m^2 na 4,06 zł/m^2, tj. o 10%. Utrzymana została natomiast w dotychczasowej wysokości stawka czynszu za lokale socjalne, tj. 0,79 zł/m^2 (Zarządzenie Prezydenta Miasta nr 416/2003 z 27 maja 2003 r.).
Przy zachowaniu obowiązującego katalogu zwyżek i zniżek najwyższa stawka czynszu za lokale mieszkalne wyniesie 4,39 zł/m^2/mies., a najniższa 1,75 zł/m^2/mies.
Założenia polityki mieszkaniowej Miasta Lublina na lata 2001-2005 określone Uchwałami Rady Miejskiej w Lublinie Nr 605/XXXIX/2001 z dnia 5 lipca 2001 r. i Nr 1160/XLV/2001 z dnia 27 grudnia 2001 r. przewidują dążenie do *„Możliwie szybkiego podniesienia czynszów regulowanych do poziomu co najmniej 2% wartości odtworzeniowej, umożliwiającego pełne pokrycie kosztów administracji i remontów bieżących..."*
Koszt jednostkowy utrzymania 1 m^2 powierzchni lokalu mieszkalnego w 2002 r. wg danych ZNK wyniósł 4,03 zł, zaś średnia stawka czynszu w lokalach mieszkalnych na 31.12.2002r. wyniosła 3,17 zł.
Właściciele zarządzający własnymi budynkami, w których lokale zajmują najemcy w oparciu o decyzje administracyjne, już od grudnia 2002 r. wprowadzili nowe stawki czynszu osiągające poziom 3% wartości odtworzeniowej 1 m^2 powierzchni użytkowej. Podwyżkę tę uzasadnili brakiem środków z czynszów na pokrycie kosztów utrzymania tych nieruchomości oraz wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 października 2002 r. uznającym za niekonstytucyjny zapis art. 9 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Kształtowanie się w roku 2003 stawki czynszu i opłat czynszowych przed i po podwyżce ilustruje poniższa tabela:

Tabela nr 9

Lp.	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa	Poprzednia stawka czynszu	Dotychczasowe wpływy z czynszu w zł	Obecna stawka czynszu	Obecne wpływy z czynszu
1	232	7 648,11	0,79	6 042,01	0,79	6 042,01
2	44	1 308,46	1,59	2080,45	1,75	2 289,81
3	70	1 887,22	1,62	3 057,30	1,78	3 359,25
4	52	1 526,43	1,77	2 701,78	1,95	2 976,54
5	11	397,86	1,92	763,89	2,11	839,48
6	257	7 637,92	2,07	15 810,49	2,28	17 414,46
7	162	5 239,82	2,21	11 580,00	2,43	12 732,76

8	327	11 253,13	2,36	26 557,39	2,60	29 258,14
9	146	5 562,17	2,51	13 961,05	2,76	15 351,59
10	1090	32 835,25	2,66	87 341,77	2,93	96 207,28
11	1	86,18	2,76	237,86	3,04	261,99
12	530	19 645,06	2,80	55 006,17	3,08	60 506,78
13	683	27 696,48	2,95	81 704,62	3,25	90 013,56
14	1355	55 966,19	3,10	173 495,19	3,41	190 844,71
15	264	11 044,54	3,25	35 894,76	3,58	39 539,45
16	5977	267 971,54	3,39	908 423,52	3,73	999 533,84
17	655	32 103,93	3,54	113 647,91	3,89	124 884,29
18	983	41 551,35	**3,69**	153 324,48	**4,06**	**168 698,48**
19	427	20 856,90	3,84	80 090,50	4,22	88 016,12
20	264	12 855,49	3,99	51 293,41	4,39	56 435,60
21	63	1 966,99	6,64	13 060,81	6,06	11 919,96
	13593	567041,02		1836075,36		2017126,10

Uwagi do tabeli nr 9.

1. 3% wartości odtworzeniowej 1m^2 powierzchni lokalu mieszkalnego wynosi w skali roku 6,06 zł/mies. (wg ustalonego przez Wojewodę Lubelskiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w II i III kwartale 2003 r. w wysokości 2 423,17 zł.
2. W wierszu 21 wykazano lokale ze stawką czynszu równą 3% wartości odtworzeniowej.

Należy zatem dążyć do osiągnięcia poziomu stawki czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej na koniec roku 2005. Przy założeniu, że maksymalny czynsz w roku 2003 będzie na poziomie 2,17% wartości odtworzeniowej zakłada się podwyżkę czynszu w roku 2004 do poziomu 2,5%, a w roku 2005 do poziomu 3% wartości odtworzeniowej. Z uwagi jednak na zapowiadane przez ustawodawcę dalsze zmiany w obowiązującej ustawie o ochronie praw lokatorów także w zakresie kształtowania czynszów, należy brać pod uwagę potrzebę wprowadzenia korekty co do sposobu i terminu osiągnięcia poziomu czynszu w wysokości 3% wartości odtworzeniowej.
Wówczas średnioroczna podwyżka mogłaby wynosić od 5 do 10% stawki dotychczasowej. Niezależnie od powyższego, konkretne propozycje regulacji czynszu przedkładane będą mogły być Prezydentowi każdorazowo w chwili wystąpienia takiej konieczności.
Rada Miejska określiła także w cytowanej na wstępie Polityce mieszkaniowej, że w 2004 r. czynsz powinien osiągnąć 3% wartości odtworzeniowej. Po podwyżce czynszu stawka bazowa wynosi 4,06 zł/m^2/mies. i stanowi 2,01% wartości odtworzeniowej 1m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (ustalonej dla Miasta Lublina na II i III kwartał 2003 r. Obwieszczeniem Wojewody Lubelskiego z dnia 19 marca 2003 r. w wysokości 2 423,17 zł).

Po podwyżce czynszów od 1.08.2003 r. o 10%, przychody należne z czynszu wzrosną miesięcznie o 181 050 zł, co do końca roku 2003 (5 miesięcy) da kwotę 905 253 zł, z możliwością przeznaczenia jej na remonty.
Argumentem przemawiającym za koniecznością podwyższania stawek czynszu jest także zapis art. 18 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych ograniczający w 2003 r. i w 2004 r. wysokość zapotrzebowania na dotację na ostatni rozliczony z dotacji kwartał w przypadku, gdy maksymalna stawka czynszu za 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego stosowana w mieszkaniowym zasobie gminy w tym kwartale jest niższa od 1/12 kwoty stanowiącej 2% wartości odtworzeniowej 1m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
Obecnie maksymalna stawka czynszu wynosi 4,39 zł/m^2/mies., co stanowi 2,17% wartości odtworzeniowej.
Rezygnacja z dalszego urealniania czynszu do roku 2008 może spowodować obniżenie poziomu środków z budżetu państwa przeznaczanych gminie na dodatki mieszkaniowe dla rodzin o niskich dochodach.
Z drugiej strony podwyżka czynszu dodatkowo obciąży budżet gospodarstw domowych, dlatego należy założyć, że zwiększy się zapotrzebowanie ze strony najemców lokali na dodatki mieszkaniowe. Porównując wysokość dodatków mieszkaniowych wpływających do ZNK w latach 2001 – 2002 szacuje się, że w wyniku podwyżki czynszu nastąpi wzrost zapotrzebowania na dodatki o ok. 1%, co w ujęciu rocznym daje kwotę 50 000 zł.

III. ANALIZA POTRZEB REMONTOWYCH WYNIKAJĄCYCH ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW ORAZ PLANY REMONTÓW I MODERNIZACJI

Zadaniem strategii remontowej jest wytyczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów zasobu mieszkaniowego Miasta Lublin. Odnosi się ona do procesu zaplanowanego na szereg lat i stworzy ramy działalności jednostki organizacyjnej Gminy, jaką obecnie jest Zarząd Nieruchomości Komunalnych – Zakład Budżetowy, odpowiedzialny za stan techniczny zasobów mieszkaniowych Miasta i poziom świadczonych usług w zakresie mieszkalnictwa. Miasto musi w tym obszarze rozwiązywać szereg problemów, wynikających między innymi:

- ze złego stanu technicznego dużej części budynków, niskiego standardu mieszkań wynikającego z wieloletniego niedoinwestowania w zakresie remontów głównych i bieżących,
- z konieczności kształtowania stawek czynszu regulowanego na poziomie uwzględniającym zarówno możliwości finansowe lokatorów, jak też potrzeby remontowe,
- z braku możliwości szybkiej poprawy sytuacji mieszkaniowej w obszarze zapotrzebowania na lokale komunalne i konieczności podnoszenia standardu lokali o obniżonym wyposażeniu technicznym.

W takiej sytuacji niezbędne jest długofalowe podejście do problematyki remontowej uwzględniające corocznie zarówno realia finansowe Miasta i najemców, jak też wymogi cywilizacyjne i prawne.

1. Cel strategii remontowej

Do celów strategii remontowej możemy zaliczyć:

- organizację wieloletniego procesu remontowego umożliwiającego dojście do założonych standardów technicznych i wyposażenia,
- wskazanie sposobów finansowania procesu,
- wyznaczenie kolejności wykonywania zadań remontowych,
- zintegrowanie remontów z polityką prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych.

Stworzona i stale korygowana polityka remontowa powinna umożliwiać osiągnięcie założonych celów.

Najważniejsze elementy konieczne przy konstruowaniu polityki remontowej to:

- przyjęcie odpowiednich standardów technicznych mieszkań komunalnych i budynków (decyduje to w znacznym stopniu o poziomie nakładów),
- rzetelna ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych i określenie potrzeb remontowych z odpowiednim wyprzedzeniem czasowym,
- prognozowanie wszystkich kosztów operacji łącznie z koniecznym budowaniem lokali zamiennych,

- najem lokali mieszkalnych, sprzedaż mieszkań, udział właścicieli mieszkań w finansowaniu remontów.
  Ponieważ strategia remontowa odnosi się do wieloletniego zaplanowanego procesu, to stałe śledzenie wyników i coroczna weryfikacja przyjmowanych wcześniej założeń są wymogami zasadniczymi.

2. Propozycje standardów, jakim powinny odpowiadać mieszkania i budynki komunalne

Dokonywane przez administratorów okresowe przeglądy budynków w zakresie wymaganym przez prawo budowlane i inne przepisy dotyczące bezpieczeństwa nie wystarczają do określenia aktualnego standardu lokalu czy budynku. Polegają bowiem one na ocenie tylko niektórych elementów budynku.
Opisanie istniejącego stanu wymaga zwrócenia uwagi na ściśle określone parametry. Prawidłowe zbilansowanie środków i potrzeb w zakresie działań remontowo-modernizacyjnych wymaga ustanowienia standardów docelowych, które będzie można osiągnąć w okresie przyjętym przez Radę Miasta Lublin w niniejszym programie.
Osiągnięciu założonych standardów służy ustalenie strategii czynszowej uzależniającej stopień poprawy standardu od poziomu wzrostu czynszów oraz od inflacji. Ogromne znaczenie mają również metody i zasady kredytowania wspólnot mieszkaniowych w budynkach stanowiących współwłasność Gminy, w których nakłady na osiągnięcie założonych standardów mogą być równie duże.
Poniżej przedstawiono proponowane standardy budynku komunalnego, mieszkania komunalnego oraz lokalu socjalnego. W chwili obecnej ustawodawca jest w trakcie opracowania przepisów precyzujących standard lokalu socjalnego.

3. Standard budynku komunalnego

Uwzględniając możliwości finansowe, wymogi przepisów i stan techniczny zasobów mieszkaniowych Miasta Lublin, proponuje się przyjąć następujący standard, jakiemu powinien odpowiadać budynek komunalny w czasie jego eksploatacji:

1. Instalacja gazowa o sprawdzonej szczelności, składająca się z rur o złączach spawanych. Kontrola szczelności jeden raz w roku. Zawór główny wyniesiony na zewnątrz.
2. Sprawna instalacja elektryczna przystosowana do aktualnych, zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego.
3. Zabezpieczony, zakonserwowany, nieprzeciekający dach.
4. Elewacja bez ubytku tynków i okładzin.
5. Kompletne i zakonserwowane obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów.

6. Pomalowane klatki schodowe – przeciętnie co 7 lat.
7. Sprawne, szczelne i w wystarczającej ilości przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne.
8. Elementy konstrukcji budynku (ściany, stropy, nadproża, balkony, galerie, więźby dachowe) niewykazujące objawów zagrożenia.
9. Wyremontowane i zakonserwowane ogrodzenia, zadaszenia i elementy małej architektury (mury, ławki, śmietniki, trzepaki itp.)
10. Prawidłowo utrzymane tereny przy budynku – dojścia do budynku (chodniki na posesji, zieleń).
11. Bezpieczne drogi ewakuacyjne wewnątrz budynku – odpowiednia klasa odporności ogniowej, prawidłowe oświetlenie i oznakowanie.
12. W budynkach zasilanych z zewnętrznej sieci ciepłowniczej węzeł wyposażony w sprawne urządzenia rozdzielcze, wymiennikowe i pompowe z pomiarem zużycia ciepła przez budynek i automatykę pogodową.
13. Budynek wyposażony w piwnice lokatorskie lub schowki gospodarcze przynależne do lokali mieszkalnych.
14. Budynek ocieplony – spełniający obecne normy cieplne.

4. Standard komunalnego lokalu mieszkalnego

Mając na uwadze przynajmniej częściową likwidację występujących obecnie dysproporcji w standardach mieszkań, proponuje się przyjęcie niniejszych warunków, jakim powinny odpowiadać lokale komunalne:

1. Sprawne, stałe i bezpieczne źródło ciepła, niepowodujące zanieczyszczeń środowiska (c.o. lokalne , z sieci, piece akumulacyjne, piece i trzony kaflowe).
2. Indywidualny pomiar zużycia energii elektrycznej, gazu, zimnej i ciepłej wody.
3. Własna kuchnia lub aneks kuchenny ze zlewozmywakiem zaopatrzonym w zimną i ciepłą wodę oraz kuchenkę gazową dwu lub czteropalnikową (zależnie od wielkości lokalu) lub kuchenkę elektryczną, względnie na węgiel.
4. Łazienka z wanną i wc.
5. Przedpokój lub, co najmniej, przedsionek izolacyjny.
6. Przegrody budowlane wydzielające lokal, spełniające wymagania dotyczące izolacji termicznej, akustycznej i p. poż.
7. Sprawna wentylacja kuchni i łazienki.
8. Ściany i sufity suche, bez zawilgoceń wynikających z braku właściwej izolacji termicznej, bez nalotów pleśni i grzybów.
9. Okna sprawne technicznie.
10. Szczelne posadzki na balkonach, loggiach, tarasach.
11. Wyremontowane podłogi i posadzki.

5. Standard lokalu socjalnego.

Lokalem socjalnym może być lokal o obniżonej wartości użytkowej, nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny (definicja podstawowa wg ustawy o ochronie praw lokatorów).

Wyposażenie.

1. Instalacja elektryczna z własnym pomiarem energii.
2. Woda nadająca się do celów domowych, dostępna w lokalu lub w pomieszczeniu do 30 m, licząc od drzwi wejściowych do lokalu.
3. Ustęp indywidualny w lokalu lub zbiorowy w budynku uwzględniający liczbę mieszkańców lub w promieniu do 30 m, licząc jw.
4. Pomieszczenie mieszkalne z oświetleniem naturalnym.
5. Lokal jednoizbowy posiadający warunki do bezpiecznej dla zdrowia wymiany powietrza (kratka wentylacyjna lub tzw. lufcik w oknie). W lokalach wieloizbowych – wentylacja kuchni, łazienki, wc.
6. Lokal wyposażony w stałe i bezpieczne źródło ciepła (grzejniki radiatorowe, piece kaflowe, węglowe lub akumulacyjne, kuchenne trzony kaflowe).
7. Do lokalu przynależy pomieszczenie gospodarcze służące m. in. jako skład opału.
8. Lokal wyposażony w urządzenie do przygotowania posiłków, kuchnię węglową, a w razie istnienia warunków technicznych – w kuchnię elektryczną lub gazową.

Stan techniczny:

1. Lokal odmalowany.
2. Tynki ścian bez ubytków, zacieków i wykwitów pleśni lub grzybów.
3. Wierzchnie warstwy podłogowe bez ubytków.
4. Zamykające się drzwi i okna.
5. Sprawne urządzenia higieniczno – sanitarne w lokalu lub poza nim.

Zapotrzebowanie na środki finansowe do realizacji zadań remontowo-modernizacyjnych mieszczących się w zakresie obowiązków zarządcy wynajmującego1Xjącego lokap+1Xeszkalne będzie stale wzrastać. Tendencja ta jes uzasadniona między innymi:

- istniejącymi zaległościami w remontach bieżących,
- wymaganiami w zakresie ochrony środowiska naturalnego,
- rosnącymi wymaganiami w zakresie bezpieczeństwa użytkowania wewnętrznych instalacji gazowych, elektrycznych i c.o.,
- wymaganiami najemców, którzy w zamian za wzrastające wydatki mieszkaniowe oczekują poprawy warunków eksploatacji mieszkań,
- inflacją.

6. Proces postępowania w kierunku doprowadzenia zasobów mieszkaniowych Miasta Lublin do założonych standardów.

Podwyższenie standardów będzie kolejnym czynnikiem wymuszającym zwiększenie nakładów na gospodarkę remontową.
Przy określeniu zapotrzebowania finansowego na doprowadzenie zasobów mieszkaniowych Miasta Lublin do założonych standardów, przyjęto niżej wymieniony sposób postępowania.

USTALENIE STANDARDU DLA BUDYNKU KOMUNALNEGO	USTALENIE STANDARDÓW LOKALI MIESZKALNYCH WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBÓW MIASTA

INWENTARYZACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH MIASTA LUBLIN
- BUDYNKI 100% WŁ MIASTA - 180
- BUDYNKI Z UDZIAŁEM MIASTA – 406
- MIESZKANIA GMINNE - 11037

ZESTAWIENIE BRANŻOWE WYNIKÓW INWENTARYZACJI

PORÓWNANIE WYNIKÓW INWENTARYZACJI Z ZAŁOŻONYMI STANDARDAMI

OKREŚLENIE GLOBALNYCH I ROCZNYCH NAKŁADÓW NA OSIĄGNIĘCIE ZAŁOŻONYCH STANDARDÓW

ZESTAWIENIE DOCHODÓW, KTÓRE ZOSTANĄ PRZEZNACZONE NA REMONTY

ROZŁOŻENIE WYDATKÓW REMONTOWYCH NA LATA Z UWZGLĘDNIENIEM PROPOZYCJI WZROSTU CZYNSZU

7. Prognoza dotycząca stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Lublin.

Ocena stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy Lublin pozwala na stwierdzenie, że stan ten – w odniesieniu do lat poprzednich – ulega poprawie. **Pozwala to zakładać, że systematyczna realizacja założeń programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, szczególnie w zakresie racjonalnego wykorzystania środków przeznaczanych na remonty, prowadzi do poprawy stanu technicznego posiadanej substancji mieszkaniowej.**
Oceniając realne możliwości Gminy w zakresie finansowania remontów zasobów komunalnych, tzn. zakładając, że środki na remonty pochodzić będą z czynszów za lokale użytkowe i mieszkalne, przy jednoczesnym założeniu, że czynsz będzie wzrastał zgodni z uregulowaniami wynikającymi z obowiązującej ustawy, można przyjąć, że osiągnięcie założonych standardów jest możliwe do 2010 roku.
Przy powyższej ocenie nie uwzględniono remontów kapitalnych budynków. Wysokość nakładów na wszystkie remonty kapitalne przekracza możliwość ich realizacji przez ZNK zarządzający gminnymi zasobami mieszkaniowymi, w ramach środków własnych. W związku z tym ciężar finansowania tych remontów musi nadal obciążać budżet Miasta.
Oceniając perspektywy osiągnięcia założonych efektów, przeprowadzono analizę zakresu rzeczowego wykonanych w latach 2000-2002 remontów w odniesieniu do potrzeb szacunkowych określonych przy tworzeniu Polityki Mieszkaniowej w roku 2001, która wykazała, że w zakresie podstawowym, tzn. dotyczącym ogólnie stanu technicznego budynku /dachy, instalacja gazowa, elektryczna, co/, założenia realizowane są w ok. 60%.
W mniejszym stopniu zrealizowane zostały remonty podnoszące estetykę czy energooszczędność budynków oraz podnoszące standardy mieszkań komunalnych.
Realizacja w takim stopniu podstawowych potrzeb remontowych pozwala jednak zakładać, że w latach przyszłych sukcesywnie realizowane będą kolejne zadania polityki remontowej, aż do osiągnięcia przez budynki i lokale komunalne założonych standardów.

Zweryfikowaniu podlega natomiast liczba budynków wymagających remontu kapitalnego z koniecznością wykwaterowania lokatorów. Doświadczenia ostatnich lat pokazały, że część robót, nawet o znacznym zakresie, można przeprowadzić przy funkcjonującym budynku. Jednocześnie należałoby zastanowić się nad celowością przeprowadzania remontów kapitalnych (głównych) przez Gminę w odniesieniu do Starego Miasta. Często budynki przeznaczone do remontu kapitalnego to zabytki usytuowane w atrakcyjnych miejscach miasta i zasadne wówczas staje się zbycie takich budynków prywatnym inwestorom. Analiza ekonomiczna wykazuje, że budowa domów od podstaw jest w efekcie tańsza niż pozyskanie mieszkań w wyniku remontów kapitalnych budynków.

Wykaz budynków wymagających remontu głównego przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 10

Lp.	Adres	Ilość mieszkań	Uzasadnienie
1.	ul. Czechowska 3	1	remont główny
2.	ul. Dominikańska 7	7	remont główny
3.	ul. Dzierżawna 1	2	zły stan techniczny wyłączający z użytkowania
4.	ul. Dzierżawna 3	2	zły stan techniczny wyłączający z użytkowania
5.	ul. Dzierżawna 24	1	zły stan techniczny wyłączający z użytkowania
6.	ul. Grodzka 15	5	planowana sprzedaż
7.	ul. Grodzka 20	20	zły stan techniczny wyłączający z użytkowania, remont główny
8.	ul. Górna 5	1	remont główny
9.	ul. Jezuicka 21 (oficyna)	1	remont główny
10.	ul. Kowalska 4b	9	planowana sprzedaż
11.	ul. Kunickiego 42	1	zły stan techniczny wyłączający z użytkowania
12.	ul. Lubartowska 25	3	remont główny
13.	ul. Lubartowska 27/29	2	remont główny
14.	ul. Lubartowska 30A	1	remont główny
15.	ul. Misjonarska 24 (front)	1	remont główny
16.	ul. Misjonarska 24 (oficyna)	1	zły stan techniczny wyłączający z użytkowania
17.	ul. Niecała 3	10	remont główny
18.	ul. Olejna 7	2	remont główny
19.	Rynek 4	4	zły stan techniczny wyłączający z użytkowania, remont główny
20.	ul. Wyszyńskiego 17	17	remont główny
21.	ul. Zabytkowa 5	8	planowana sprzedaż

Ze względu na brak możliwości szybkiego nadrobienia zaległości remontowych, konieczne jest określenie priorytetów wynikających z wymogów bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, wykluczających niegospodarność właściciela zasobów mieszkaniowych .

Priorytetami tymi, uszeregowanymi wg kategorii pilności będą:

1. Doprowadzenie wszystkich instalacji gazowych do wymaganej sprawności technicznej,
2. Udrożnienie, przebudowa, dobudowa przewodów kominowych i wentylacyjnych,
3. Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji (nie dotyczy stanów awaryjnych, które są usuwane niezwłocznie), remonty dachów,
4. Roboty elektryczne, odgromowe, dźwigowe,
5. Termorenowacja, pełne opomiarowanie zużycia wody i energii w budynkach.

8. Plan remontów i modernizacji

Plan odnosi się do budynków mieszkalnych o następującej strukturze własności:

- będących w całości własnością Miasta
- stanowiących wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Miasta
- stanowiących własność mieszaną
- stanowiących własność prywatną (w zarządzie ZNK).

(strukturę wyszczególnia tabela nr 1 zamieszczona we wstępie niniejszego opracowania).

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

- realizację remontów kapitalnych i modernizacyjnych w skali kolejnych lat ok. 5,0% rocznie zasobu będącego w posiadaniu Gminy oraz dążenie do podobnej dynamiki w zasobach wspólnot mieszkaniowych
- realizację remontów bieżących w skali kolejnych lat również ok. 5% rocznie zasobu zarządzanego przez ZNK .

Takie tempo gwarantuje zauważalną poprawę stanu technicznego całego zasobu mieszkaniowego będącego w zarządzie ZNK w okresie do 2010 r., a konkretne efekty będą widoczne w krótszym czasie przy odpowiedniej lokalizacji obiektów remontowych.

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

- remonty kapitalne ok. 30 budynków gminy i wspólnot,
- remonty bieżące ok. 28 budynków gminy i wspólnot.

Taką dynamikę należy przyjąć jako celową już w 2004 roku, a jej osiągnięcie będzie zależało w dużej mierze od konsekwentnego corocznego urealniania czynszów. Scenariusz dochodzenia do pożądanych wskaźników remontowych przedstawiają poniższe tabele nr 11, 12 i 13.

Tabela nr 11

Rok	Typ remontów i udział zasobu nimi objętych	Budynki gminy do remontu		Budynki wspólnot do remontu		Budynki prywatne i mieszane do remontu	
		Liczba	Pow. użytkowa (m^2)	Liczba	Pow. użytkowa (m^2)	Liczba	Pow. użytkowa (m^2)
2003	BIEŻĄCE – 5% KAPITALNE – 4%	10 8	6 900 5 500	18 14	18 600 14 900	12 -	6 600 -
2004	BIEŻĄCE – 5% KAPITALNE – 5%	10 10	6 900 6 900	18 18	18 600 18 600	12 -	6 600 -
2005	BIEŻĄCE – 4% KAPITALNE – 4%	12 10	8 500 7 100	16 16	15 700 15 700	12 -	6 600 -
2006	BIEŻĄCE – 5% KAPITALNE – 4%	12 10	8 500 7 100	18 16	17 700 15 700	10 -	5 200 -
2007	BIEŻĄCE – 5% KAPITALNE – 5%	12 12	8 500 8 500	18 18	17 700 17 700	10 -	5 200 -
2008	BIEŻĄCE – 5% KAPITALNE – 5%	12 12	8 500 8 500	18 18	17 700 17 700	10 -	5 200 -

W oparciu o podane przez ZNK dane nt. ponoszonych kosztów remontów (np. pustostanów) można założyć minimalną wysokość funduszu remontowego potrzebnego do realizacji zakreślonej wyżej skali remontów kapitalnych począwszy od 2003 roku, kiedy to wysokość czynszu umożliwi wydzielenie kwoty odpisu na fundusz remontowy konkretnej nieruchomości.

Tabela nr 12

Rok	Koszt jednostkowy (zł/m^2)	Fundusz remontowy dla budynków gminy (zł)	Fundusz remontowy dla budynków wspólnot (zmienny udział gminy) (zł)
2003	570	3 135 000	8 493 000
2004	660	4 554 000	12 276 000
2005	690	4 899 000	10 833 000
2006	720	5 112 000	11 304 000
2007	750	6 375 000	13 275 000
2008	750	6 375 000	13 275 000

Dla przyspieszenia widocznych efektów tak zakreślonej strategii wskazane jest skupienie większości remontów w obszarach priorytetowych miasta, tzn. na Starym Mieście i w historycznym zespole Śródmieścia. Podkreślić należy, że jednym ze spodziewanych skutków intensyfikacji prac remontowych jest zwiększenie presji na podejmowanie remontów przez właścicieli kamienic prywatnych na terenie Starego Miasta, zwłaszcza na bazie stosowanych skutecznie od 2002 roku metod wspierania tego rodzaju inicjatyw.
Poniżej przedstawiono zestawienie rodzajowe i ilościowe remontów przewidzianych do wykonania przez ZNK w latach 2004 – 2008.

Tabela nr 13

WYSZCZEGÓLNIENIE	REMONTY Z DOTACJI						REMONTY ZE ŚRODKÓW WŁASNYCH ZNK (CZYNSZE I ŚRODKI POZOSTAŁE)						REMONTY WYKONANE ZASTĘPCZO ZA GMINĘ PRZEZ NAJEMCÓW					
	ROK						ROK						ROK					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2003	2004	2005	2006	2007	2008
REMONTY GŁÓWNE (KAPITALNE)	10	10	15	15	15	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
REMONTY BIEŻĄCE	40	40	45	45	45	45	250	250	300	300	300	300	5	5	5	-	-	-
REMONTY DACHÓW I KOMINÓW	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	-	-	-	-	-	-
REMONTY PUSTOSTANÓW	40	40	40	40	40	40	10	10	10	10	10	10	-	-	-	-	-	-
STOLARKA OKIENNA	250	250	300	300	350	350	-	-	-	-	-	-	150	150	150	150	150	150
REMONTY KLATEK SCHODOWYCH	-	-	-	-	-	-	5	5	5	5	5	5	-	-	-	-	-	-
REMONTY JEDNOSTEK ZDUŃSKICH	20	20	20	25	25	25	30	30	30	35	35	35	-	-	-	-	-	-
REMONTY INSTALACYJNE	20	20	20	25	25	25	80	80	80	80	80	80	-	-	-	-	-	-
OPOMIAROWANIE	200	200	100	100	100	100	20	20	20	20	20	20	-	-	-	-	-	-

1504

Potrzeby remontowe na lata 2003 – 2008 (w zł)

Tabela nr 14

Własność	Rok					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
budynki gminne i wspólnot mieszkalnych	6 500 000	7 150 000	7 900 000	8 600 000	9 500 000	10000 000
budynki o własności mieszanej	690 000	750 000	820 000	900 000	990 000	1 070 000
budynki prywatne	1 000 000	1 100 000	1 200 000	1 300 000	1 400 000	1 500 000

Potrzeby w zakresie modernizacji na lata 2003 – 2008 (w zł)

Tabela nr 15

Własność	Rok					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
budynki gminne i wspólnot mieszkalnych	1 160 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
budynki o własności mieszanej	-	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000
budynki prywatne	-	150 000	150 000	150 000	150 000	150 000

Plan remontów przed przyjęciem budżetu w kolejnych latach 2003 – 2008 (w zł)

Tabela nr 16

Własność	Rok					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
budynki gminne i wspólnot mieszkalnych	4 280 000	4 700 000	5 200 000	5 700 000	6 300 000	6 300 000
budynki o własności mieszanej	230 000	250 000	275 000	300 000	330 000	330 000
budynki prywatne	390 000	420 000	460 000	500 000	560 000	560 000

 1502

Ilość budynków gminy i wspólnot mieszkaniowych wymagających modernizacji

Tabela nr 17.

Własność	Rok					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
plan przed przyjęciem w budżecie	12	10	10	10	10	10

Osiągnięcie efektów remontowych i modernizacyjnych zależy od:

- opracowania przez ZNK corocznego precyzyjnego planu remontów obiektów mieszkaniowych,
- zapewnienia we właściwej wysokości funduszu remontowego (z opłat czynszowych i z budżetu Miasta wyrównujących brak środków).

IV. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ W KOLEJNYCH LATACH

Głównym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej Gminy w zakresie zarówno eksploatacji, jak i inwestycji pozostaną:
1) wpływy z czynszów za lokale mieszkalne – przeznaczone na bieżące utrzymanie budynków,
2) dochody uzyskane z wynajmu za lokale użytkowe – na cele remontowe i modernizację budynków,
3) środki z budżetu Miasta – na inwestycje, modernizacje i remonty kapitalne budynków komunalnych; ich wielkość będzie wynikała z uchwalanych przez Radę Miasta corocznych uchwał budżetowych.

Eksploatacja komunalnych lokali mieszkalnych jest i pozostanie deficytowa z natury rzeczy, bowiem będąc formą pomocy Gminy dla niezamożnej części wspólnoty samorządowej, nie może być działalnością dochodową.
Dlatego też należy wzmóc inicjatywę ukierunkowaną na pozyskiwanie inwestorów gotowych do budowy lokali mieszkalnych i socjalnych na warunkach możliwych do przyjęcia przez Miasto (bez zobowiązań finansowych) lub innych podmiotów, które udostępnią Miastu (na zasadach długoletniej dzierżawy) swoje zasoby mieszkaniowe.
Najemcy lokali socjalnych opłacają czynsz socjalny, pokrywający w niewielkim stopniu rzeczywiste koszty eksploatacji.
Środki uzyskiwane z czynszów za lokale mieszkalne oraz środki uzyskiwane z czynszów za lokale użytkowe przeznaczane będą na utrzymanie zasobów gminnych.
Przeznaczanie środków uzyskiwanych z czynszów za lokale użytkowe na poprawę stanu technicznego obiektów pozwoli na realizację założeń polityki remontowej Gminy.

Prognozowane przychody za lokale mieszkalne i użytkowe na lata 2003 – 2008 (w zł)

Tabela nr 18

Rok	Wpływy z czynszu za lokale mieszkalne	Wpływy z czynszu za lokale użytkowe	R a z e m
2003	23 875 000	9 880 000	33 755 000
2004	24 352 000	9.978 000	34 330 000
2005	25 082 000	10 078 000	35 160 000
2006	25 835 000	10 178 000	36 013 000
2007	26 351 000	10 280 000	36 631 000
2008	26 615 000	10 383 000	36 998 000

Przewidywane wydatki z budżetu miasta na inwestycje związane z budową mieszkań i lokali socjalnych (wersja optymalna)

Tabela nr 19

Rok	Przewidywana wartość odtworzeniowa	Nowe lokale mieszkalne		Nowe lokale socjalne		Razem (w zł, rubr. 4+6)
		ilość	wydatki (w zł)	ilość	wydatki (w zł)	
1	2	3	4	5	6	7
2003	2423 zł/m^2	30	1.700.000	-	-	1.700.000
2004	2460 zł/m^2	150	8.500.000	100	7.000.000	15.500.000
2005	2480 zł/m^2	100	5.700.000	200	14.500.000	20.200.000
2006	2500 zł/m^2	100	5.800.000	200	14.600.000	20.400.000
2007	2500 zł/m^2	100	5.800.000	300	21.900.000	27.700.000
2008	2500 zł/m^2	100	5.600.000	300	21.900.000	27.700.000

Biorąc za podstawę ilość nowo oddanych mieszkań i lokali socjalnych zrealizowanych ze środków własnych Miasta w okresie 3 lat (2000-2002), w poniższej tabeli przedstawiona jest wersja minimalnych potrzeb na lokale mieszkalne i socjalne.

Przewidywane wydatki z budżetu miasta na inwestycje związane z budową mieszkań i lokali socjalnych (wersja minimalna)

Tabela nr 20

Rok	Przewidywana wartość odtworzeniowa[1]	Nowe lokale mieszkalne		Nowe lokale socjalne		Razem (w zł, rubr. 4+6)
		ilość	wydatki (w zł)	ilość	wydatki (w zł)	
1	2	3	4	5	6	7
2003	2423 zł/m^2	30	1.700.000[2]	50	-	1.700.000
2004	2460 zł/m^2	30	2.550.000	50	3.500.000	6.050.000
2005	2480 zł/m^2	30	2.580.000	50	3.520.000	6.100.000
2006	2500 zł/m^2	30	2.600.000	50	3.540.000	6.140.000
2007	2550 zł/m^2	30	2.680.000	50	3.580.000	6.260.000
2008	2550 zł/m^2	30	2.680.000	50	3.580.000	6.260.000

[1]) – odnosi się do powierzchni lokalu mieszkalnego
[2]) – przewidywany całkowity koszt budowy – ok. 2.500.000 zł

1499

V. SPRZEDAŻ LOKALI GMINNYCH W KOLEJNYCH LATACH

Zakłada się, że w najbliższych latach sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych utrzyma się na dotychczasowym poziomie, tzn. ok. 200 mieszkań rocznie.

Prywatyzacja mieszkań komunalnych spowodowała, że w latach 2000-2002 zasoby mieszkaniowe gminy systematycznie ulegały zmniejszeniu.
Proces ten przebiegał następująco:

Tabela nr 21

Rok	2000	2001	2002
Liczba mieszkań we władaniu Gminy	11954	11239	11046

W efekcie tego procesu znacznie wzrosła powierzchnia zasobów lokalowych będących własnością osób fizycznych w budynkach z udziałem Gminy i na koniec roku 2002 wyniosła **6358** lokali mieszkalnych.

Główną przyczyną zmniejszenia zasobów lokalowych Gminy był wykup komunalnych mieszkań przez dotychczasowych najemców.
Sprzedaż mieszkań z zasobów Gminy w latach 2000 – 2002 przedstawiała się następująco:
w roku 2000 – 495 mieszkań,
w roku 2001 – 661 mieszkań,
w roku 2002 – 177 mieszkań.

Wpływy ze sprzedaży lokali gminnych w latach 2000 – 2002 przedstawiono w poniższej tabeli:

Tabela nr 22

Rok	Ilość sprzedanych mieszkań	Łączna powierzchnia sprzedanych mieszkań (w m^2)	Wpływy ze sprzedaży mieszkań (w zł)
1	2	3	4
2000	495	21.042	5.571.552,-
2001	661	29.016	8.056.955,-
2002	177	7.733	2.504.480,-
Ogółem	**1333**	**57.791**	**16.193.319,-**

Zakładany plan sprzedaży mieszkań w latach 2003 – 2008

Tabela nr 23

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ilość	250	200	150	150	150	150
Wpływ (zł)	3.000.000	2.000.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000

Główne założenia przyszłej polityki sprzedaży mieszkań komunalnych to:

1. Utrzymywanie korzystnych warunków sprzedaży poprzez stosowanie bonifikat dla obecnych najemców gminnych lokali mieszkalnych.
2. Kontynuowanie polityki sprzedaży wolnych lokali mieszkalnych o pow. powyżej 80 m^2 w drodze przetargu.
3. Kontynuowanie polityki pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynku na rzecz obecnych najemców, bądź po opróżnieniu, w drodze przetargu. W przypadku gdy najemcy zaoferowano nabycie lokalu a najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu, można wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Jednocześnie najemca winien otrzymać propozycję wynajęcia lokalu zamiennego.
4. Realizowanie zadań własnych gminy poprzez wyłączenie ze sprzedaży budynków gminnych, w których dotychczas nie rozpoczęto sprzedaży lokali oraz wyłączenie ze sprzedaży lokali mieszkalnych w nowo wybudowanych budynkach mieszkalnych.

VI. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW W ZAKRESIE GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA

Koszty utrzymania mieszkaniowego zasobu Gminy zostały określone w wysokości uzyskiwanych dochodów z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Obrazują to poniższe tabele.

1. Koszty utrzymania lokalowego zasobu gminy (w zł)

Tabela nr 24

Rok	Eksploatacja i konserwacja	Remonty i modernizacje budynków i lokali	Razem
1	2	3	3
2003	16.695.250	7.040.750	23.736.000
2004	16.862.000	8.258.780	25.120.780
2005	17.199.000	8.539.300	25.738.300
2006	17.543.000	8.812.250	25.355.250
2007	17.894.000	9.008.470	26.902.470
2008	18.251.880	9.209.260	27.461.140

2. Koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których Gmina jest jednym ze współwłaścicieli (w zł)

Zaliczki na pokrycie kosztów zarządu we wspólnotach mieszkaniowych przypadające na Gminę (prognoza oparta na 382 budynkach wspólnot mieszkaniowych) oraz wydatki na remonty części wspólnych budynków wspólnot mieszkaniowych przypadające na Gminę; ilustruje to poniższa tabela:

Tabela nr 25

Rok	Zaliczka na koszty zarządu			Fundusz remontowy	Przewidywany koszt remontów wynikający z planu remontów	Ogółem koszt utrzymania nieruchomośc i wspólnej
	łącznie	w tym:				
		eksploatacja i konserwacja	wynagrodzenie zarządcy			
2003	6.300.000	3.969.000	2.331.000	4.100.000	6.344.000	10.400.000
2004	6.363.000	4.008.690	2.354.310	4.223.000	6.534.000	10.586.000
2005	6.426.000	4.048.380	2.377.620	4.350.000	6.730.000	10.776.000
2006	6.555.000	4.129.650	2.425.350	4.480.000	6.932.000	11.035.000
2007	6.686.000	4.212.180	2.473.820	4.615.000	7.140.000	11.301.000
2008	6.820.000	4.296.700	2.523.300	4.753.450	7.354.200	11.572.000

VII. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI MIASTA

Efektem prywatyzacji mieszkań komunalnych jest powstawanie wspólnot mieszkaniowych, a co za tym idzie, znaczne zmniejszenie ilości budynków będących stuprocentową własnością Gminy.
Obecnie na terenie Gminy Lublin pozostało 180 budynków stanowiących stuprocentową własność Gminy oraz 382 budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy.
Udział Gminy w nieruchomościach na koniec roku 2002 jest następujący:

Zasoby budynkowe i lokalowe pozostające w zarządzie ZNK. Stan na 01.01.2003 r.

Tabela nr 26

Lp.	Typ własności i jego charakter	liczba budynków	liczba lokali mieszkalnych	liczba lokali użytkowych	garaże w budynkach
1.	gminne mieszkalne	180	2926	224	1
2.	gminne użytkowe	66	x	243	x
3.	Skarbu Państwa mieszkalne	3	25	x	x
4.	Skarbu Państwa użytkowe	1	x	1	x
5.	mieszane mieszkalne	24	370	66	x
6.	mieszane użytkowe	2	x	x	x
7.	wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy	382	8111	312	58
8.	prywatne mieszkalne	215	2510	151	43
9.	Ogółem	**873**	**13942**	**987**	**102**

Około 70% zasobów mieszkaniowych Gminy zlokalizowanych jest w budynkach stanowiących współwłasność. Ma to istotny wpływ na politykę lokalową i remontową Gminy. W ramach tej polityki zakłada się dążenie do pełnej prywatyzacji budynków poprzez sprzedaż mieszkań gminnych, szczególnie w tych budynkach, w których stanowią one nieznaczny udział.

1. Zarządzanie zasobem lokalowym gminy

Zasoby mieszkaniowe należące do Gminy Lublin zarządzane są w jej imieniu od 1997 roku przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych będący jako zakład budżetowy jednostką organizacyjną Miasta.

Natomiast czynności związane z administrowaniem zasobami są wykonywane przez spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, wyłonione do prowadzenia ww. czynności w drodze przetargu.
Sześcioletni okres zarządzania w powyższej formie powoduje konieczność dokonania oceny ekonomiczno – organizacyjnej, mogącej być podstawą do ewentualnej modyfikacji sposobu zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy. Należy więc brać pod uwagę konieczność przekształcenia obecnego zakładu budżetowego (Zarządu Nieruchomości Komunalnych) w spółkę prawa handlowego lub dokonania jego likwidacji poprzez bezpośrednie włączenie w struktury Urzędu lub przekształcenia w jednostkę budżetową.
Wybór wariantu docelowego winien być poprzedzony wszechstronną analizą prawno-ekonomiczną zorientowaną na cel, którym jest optymalna efektywność gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

2. Zarządzanie nieruchomością wspólną

Wspólnoty mieszkaniowe powstały z mocy prawa z dniem 01.01.1995 roku. Każda tzw. duża wspólnota – licząca powyżej 7 wyodrębnionych lokali – wybrała zarząd wspólnoty. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.
Zarządy w zależności od wielkości wspólnoty liczą od 1 do 5 osób.
Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz.
W tzw. wspólnotach małych – do 7 wyodrębnionych lokali – wszyscy właściciele obowiązani są do zarządzania nieruchomością wspólną.
W tym przypadku podstawą prawną działania jest kodeks cywilny i kodeks postępowania cywilnego o współwłasności.
Nowelizacja ustawy o własności lokali wprowadzona 19 maja 2000 r. (Dz. U. Nr 29, poz. 355) zobowiązała wspólnoty do prowadzenia rozliczeń przez rachunek bankowy.
Obecnie w mieście działa 10 podmiotów prywatnych, które administrują 382 wspólnotami mieszkaniowymi z udziałem Gminy, oraz Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nowy Dom" Sp. z o.o. będące spółką prawa handlowego, zarządzające zasobem własnym towarzystwa, a także innymi budynkami.

VIII. Działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta

1. Budownictwo mieszkaniowe z udziałem środków budżetowych gminy

Polityka Mieszkaniowa Gminy Lublin określa potrzeby i metody niezbędne do realizacji zadań Gminy określonych przepisami prawa, a w szczególności: ustawą o samorządzie gminnym oraz ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
W myśl przepisów zawartych w ww. aktach, Gmina ma za zadanie (w ramach zadań własnych): „tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej".
Z potrzeb wykazanych w opracowaniu wynika, że w latach 2004-2008 Gmina Lublin winna rocznie pozyskiwać około 200 lokali mieszkalnych i około 200 lokali socjalnych.
Jednak mając na uwadze ograniczone środki finansowe budżetu Gminy, należy przede wszystkim podjąć działania w celu budowy lokali socjalnych. Obowiązek ten spoczywa na Gminie, zarówno z uwagi na pogłębiające się ubożenie społeczeństwa, jak również w związku z wyrokami sądowymi, w których orzeczono uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego (dotyczy to również mieszkańców zamieszkujących w lokalach mieszkalnych należących do spółdzielni mieszkaniowych i w budynkach będących własnością osób fizycznych).
W roku 2003 potrzeby w tym zakresie wynoszą około 160 lokali socjalnych. W celu realizacji wytycznych w zakresie zagospodarowania terenów miejskich należy w dalszym ciągu kontynuować budownictwo komunalne dostarczające lokali zamiennych.
Częściowym rozwiązaniem problemu mieszkań w zasobach komunalnych Gminy Lublin zgodnie z ogólnymi potrzebami na 2004 rok, byłaby realizacja inwestycji na ok. 200 mieszkań.
W celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodzin średniozamożnych dysponujących stałym dochodem należy kontynuować program budowy mieszkań na wynajem, o umiarkowanym poziomie czynszu. Realizuje go utworzone przez Miasto Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. „Nowy Dom".
Do końca 2002 roku w ramach TBS zostało zasiedlonych 276 mieszkań w budynkach zlokalizowanych w dz. Czechów i Felin. Cykl realizacji wynosił ok. 12 miesięcy.
Dalsze inwestycje w zakresie budownictwa mieszkaniowego powinny uzyskać priorytet przy ustalaniu budżetu na kolejne lata. W przypadku TBS „Nowy Dom" wsparcie Gminy Lublin polega na podnoszeniu kapitału. Jedną z form dokapitalizowania spółki będą aporty związane z przekazywaniem do TBS części zasobów mieszkaniowych będących własnością Gminy Lublin. Przyczyni się to do stabilizacji czynszu na poziomie 3% wartości odtworzeniowej, zakładanym jako poziom docelowy w zasobach

mieszkaniowych Gminy Lublin, oraz ukaże TBS jako spółkę zdolną do absorpcji i spłaty kredytów niezbędnych przy budowie kolejnych budynków mieszkalnych.
Jednym z elementów racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy jest intensyfikacja zamian mieszkań między najemcami zasobów Gminy, a także między członkami spółdzielni mieszkaniowych i najemcami Gminy. Tego typu migracje dokonuje się w ramach zamian dobrowolnych, tzw. zamian z urzędu. Zamiany „z urzędu" dotyczą wyłącznie najemców mieszkań komunalnych spełniających określone kryteria i polegają na dostarczeniu mieszkania przez gminę z jednoczesnym przyjęciem lokalu wnioskodawcy.
Powyższe formy zamian należy kontynuować, wzmagając ich częstotliwość.

2. Wspólnoty mieszkaniowe

Prowadzona w latach poprzednich sprzedaż lokali komunalnych spowodowała powstanie wspólnot mieszkaniowych. Gmina, jako jeden ze współwłaścicieli w tych nieruchomościach, ma obowiązek ponosić wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.
Wskazane jest działanie w kierunku znacznego ograniczenia ciągle jeszcze dużej ilości budynków ze znacznym udziałem Gminy poprzez:
- zintensyfikowanie sprzedaży w budynkach, gdzie rozpoczęto sprzedaż, celem jej dokończenia,
- sprzedaż ostatnich lokali lub zaproponowanie lokalu zamiennego rodzinom nie mającym środków na wykup lub niezainteresowanych wykupem, z pozostawieniem określonej liczby budynków stanowiących stuprocentową własność Gminy z uwagi na konieczność realizowania zadań własnych Gminy.

3. Obniżenie kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych

Jednym z warunków racjonalnej gospodarki remontowej jest praktyczna możliwość akumulacji przez zarządcę środków na remonty.
Z kolei, istotnym sposobem uzyskania tej akumulacji jest obniżka kosztów eksploatacji, nawet za cenę poniesienia jednorazowych zwiększonych kosztów inwestycyjnych.
Przewiduje się osiągnięcie powyższych celów poprzez:
- termorenowację budynków, zwłaszcza wyposażonych w centralne ogrzewanie zasilane w ciepło z sieci LPEC lub kotłowni lokalnych,
- dalszą indywidualizację opomiarowania zużycia przez najemców ciepłej i zimnej wody, gazu, energii elektrycznej, c.o.
- koncentrację zasobów mieszkaniowych dzięki wyprzedaży małych budynków komunalnych znajdujących się w stanie wymagającym poważnego zakresu remontu,

- dokończenie prywatyzacji budynków, w których nieliczni najemcy nie wyrażają chęci wykupu mieszkań od Gminy, w drodze proponowania im lokali zamiennych oraz sprzedaży lokali przez nich opróżnionych.

Celem równoległym jest podnoszenie standardów lokali komunalnych.

4. Gospodarowanie pomieszczeniami niemieszkalnymi

W budynkach stanowiących stuprocentową własność Gminy, w celu poprawy sytuacji mieszkaniowej proponuje się, aby zbędne strychy, pralnie, suszarnie oraz inne pomieszczenia niemieszkalne (niewchodzące w skład już istniejących lokali), nadające się pod względem technicznym do przebudowy, nadal przeznaczać do adaptacji na lokale mieszkalne.
Z uwagi na ograniczone możliwości finansowe Gminy ww. adaptacje winny przeprowadzać osoby zainteresowane, własnym staraniem i na własny koszt. Warunkiem podstawowym ubiegania się o przydział pomieszczeń do adaptacji jest posiadanie odpowiednich środków finansowych, gwarantujących terminowe wykonanie pełnego zakresu adaptacji.
Adaptacje przeprowadzone będą zgodnie z warunkami uwzględniającymi wymogi prawa budowlanego, zawartymi w umowie o adaptację.
Gospodarka pomieszczeniami niemieszkalnymi, stanowiącymi współwłasność z udziałem Gminy, odbywać się będzie w oparciu o przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (z późn. zmianami).

5. Migracje lokatorów w ramach zamian lokali w zasobach mieszkaniowych Miasta

Konsekwentne dążenie do uzyskania racjonalnego poziomu czynszów w zasobach mieszkaniowych Miasta powoduje, że opłaty związane z utrzymaniem mieszkania stają się coraz większą częścią budżetu domowego. To z kolei wymusza na najemcach potrzebę dokonania oceny czy dotychczas zajmowane mieszkanie nie jest zbyt kosztowne w utrzymaniu, prowadząc w konsekwencji do decyzji o jego zamianie. W chwili obecnej zauważalne jest większe zainteresowanie ze strony najemców zasadami i warunkami zamian. Dlatego też podjęto czynności mające na celu rozpowszechnienie zamian mieszkań we wszystkich możliwych sytuacjach i wariantach, tj.:

- rodzinom o rosnących dochodach – zamianę dotychczasowego lokalu socjalnego lub substandardowego na lokal również w zasobach Miasta o pełnym standardzie lub w zasobach TBS „NOWY DOM", ewentualnie w zasobach spółdzielni mieszkaniowych,
- rodzinom o dochodach umiarkowanych lub malejących – zamianę dotychczas zajmowanego mieszkania o zbyt dużej powierzchni na lokal mniejszy o niższych opłatach,

- rodzinom, które posiadają znaczne zadłużenie czynszowe /powyżej 4 tys. zł/ lub wezwanie przedsądowe lub prawomocne wyroki eksmisyjne - zamianę dotychczasowego mieszkania na lokal o niższym wyposażeniu technicznym oraz mniejszej powierzchni użytkowej i mieszkalnej,
- rodzinom /bez względu na dochód/ zainteresowanym zamianą dotychczasowego mieszkania – zamianę na lokal zadłużony /wymagający remontu/, lecz o wyższym standardzie i powierzchni użytkowej oraz lepszej lokalizacji.

Wymienione wyżej możliwości stworzą warunki do oczekiwanej i pożądanej także ze względów społecznych migracji najemców w obszarze różnych form własności zasobu mieszkaniowego Miasta. Ocenia się, że w skali roku z tych możliwości skorzysta ok. **40** rodzin.

IX. PODSUMOWANIE

Mając na uwadze sytuację materialną, rodzinną, społeczną i zdrowotną osób, które oczekują od Gminy pomocy mieszkaniowej, należy przyjąć, że Gmina powinna zmobilizować siły i środki do budowy lokali socjalnych i mieszkań zamiennych oraz:

- kontynuować politykę pełnej prywatyzacji budynków wspólnot mieszkaniowych poprzez sprzedaż ostatnich lokali gminnych w budynku na rzecz obecnych najemców, bądź po opróżnieniu w drodze przetargu,
- podwyższać standard odzyskiwanych lokali mieszkalnych (np. wybudowanie łazienki, wc, zainstalowanie c.o. lokalnego).

W celu realizacji zadań własnych Gminy należy wyłączyć ze sprzedaży ok. 30% budynków gminnych (gdzie nie rozpoczęto sprzedaży lokali) oraz lokale mieszkalne w nowo wybudowanych budynkach komunalnych.

W związku z wejściem Polski w struktury Unii Europejskiej należy liczyć się z koniecznością dokonania dalszych zmian w obowiązujących przepisach dotyczących mieszkań komunalnych i lokali socjalnych.
Mimo że nie wyznaczono jeszcze terminu i obowiązku dostosowania obecnego prawa mieszkaniowego do standardów Unii, wiadomo już, że największe zmiany będą dotyczyć lokatorów ww. mieszkań.
W takiej sytuacji powstanie pilna potrzeba wdrożenia nowych rozwiązań celem systematycznego pozyskiwania przez Gminę lokali socjalnych (np. skorzystanie z doświadczeń niemieckich).
W przeciwieństwie do obecnego stanu, w którym Gmina z konieczności bierze na siebie obowiązek inwestora w zakresie pozyskiwania lokali socjalnych, w krajach Unii są to inwestorzy prywatni. Rzeczą ustawodawcy jest natomiast stworzenie ku temu motywujących rozwiązań.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA

dr Zbigniew Targoński