

INFORMACJA z realizacji

- Uchwały Nr 851/XXXVI/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 29 grudnia 2005 r. (tekst jednolity z dnia 27.12.2007 r.) w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin,

- Uchwały Nr 1065/XLII/2010 Rady Miasta Lublin z dnia 27 maja 2010 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin

I. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych

Wykwaterowania z budynków zagrożonych

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

Wykwaterowaniem objęto n/w budynki i lokale:

- | | |
|----------------------|---------------------|
| 1. ul. [REDAKTOWANE] | - własność prywatna |
| 2. ul. [REDAKTOWANE] | - własność prywatna |
| 3. ul. [REDAKTOWANE] | - własność prywatna |
| 4. ul. [REDAKTOWANE] | - własność prywatna |
| 5. ul. [REDAKTOWANE] | - własność prywatna |
| 6. ul. [REDAKTOWANE] | - własność prywatna |
| 7. ul. [REDAKTOWANE] | - własność prywatna |
| 8. ul. [REDAKTOWANE] | - własność prywatna |
| 9. ul. [REDAKTOWANE] | - własność prywatna |

W roku 2010 na w/w cel przydzielono 19 lokali, w tym: 14 z odzysku i 5 lokali socjalnych (na czas określony).

Na wykwaterowania w 2011 r. oczekują lokatorzy z n/w budynków:

1. ul. Grodzickiego 66
2. ul. Kąpielowa 8

Ogółem potrzeby oczekujących na wykwaterowanie z budynków zagrożonych wynoszą – 2 lokale.

Dla porównania w latach 2008 – 2010 na wykwaterowania z budynków zagrożonych wskazano:

	2008	2009	2010
Lokale socjalne	4	2	5
Lokale z odzysku	8	4	14
Lokale nowe	0	0	0
Liczba wskazanych lokali	12	6	19

Na przestrzeni 2010 roku zostały opróżnione n/w budynki:

1. ul. [REDACTED] - własność prywatna
2. ul. [REDACTED] - własność prywatna
3. ul. [REDACTED] - własność prywatna

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

Wykwaterowania związane z klęskami żywiołowymi

W 2010 roku do Urzędu zgłoszono pożary i awarie w n/w budynkach:

1. ul. Nadbystrzycka 195 F
2. ul. Wyzwolenia 69 A
3. ul. Agronomiczna 5/7
4. ul. Dolna Panny Marii 18/7
5. ul. Włociańska 8
6. ul. Noworybna 4 A/ Rybna 12
7. ul. Śliwińskiego 9/56
8. ul. Skibińska 21/3
9. ul. Targowa 2/47
10. ul. Grygowej 4 i
11. ul. Dominikańska 7
12. ul. Przemysłowa 9/8
13. ul. Droga Męczenników Majdanka 36/1
14. ul. Pawia 33
15. ul. Złota 5/11
16. ul. Żelazna 14

Poszkodowanym wskazano 19 lokali , w tym: 4 lokale socjalne, 4 lokale z odzysku na czas określony i 11 lokali z odzysku na czas nieokreślony. Z możliwości zakwaterowania w hotelu skorzystało 13 rodzin, a z mieszkania interwencyjnego Centrum Interwencji Kryzysowej 2 wielopokoleniowe rodziny z Dominikańskiej 7.

W latach poprzednich z przyczyn klęsk żywiołowych wskazano:

- 2008 r. - 4 lokale
- 2009 r. - 5 lokali

Wykwaterowania na czas remontu

W związku z koniecznością remontu budynków lub lokali w 2010 r. wskazano 6 lokali, w tym 3 lokale mieszkalne na czas określony i 3 lokale socjalne.

Wykwaterowaniem objęto n/w lokale:

1. ul. Bulwarowa 7/3
2. ul. Lubartowska 72/18
3. ul. Narutowicza 35/4b
4. ul. Skibińska 14/9
5. ul. Skibińska 14/6
6. ul. Skibińska 14/3

Potrzeby mieszkaniowe na wykwaterowanie na czas remontu w 2011 r. wynoszą 16 lokali:

1. ul. 3- Maja 8/19
2. ul. Narutowicza 35/6
3. ul. Długa 34/20
4. ul. Lubartowska 27/29 m. 30
5. ul. Lubartowska 71/23
6. ul. Lubartowska 46/43
7. ul. Żelazna 18/14
8. ul. Żelazna 18/16
9. ul. Żelazna 18/13
10. ul. Żelazna 18/11
11. ul. Żelazna 18/5
12. ul. Żelazna 18/8
13. ul. Żelazna 18/2
14. ul. Noworybna 3/6
15. ul. Noworybna 3/6 A-B
16. ul. Noworybna 3/6 D

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

- w 2008 r. - 11 lokali
- w 2009 r. - 14 lokali

W ramach realizacji Uchwały Nr 859/XXXVI/2005 z 29 grudnia 2005 r. Rady Miasta Lublin w sprawie pomocy w przekwaterowaniu lokatorów z prywatnych budynków na Starym Mieście wykwaterowano lokatorów z 4 lokali na podstawie zawartych umów.

Potrzeby na 2011 rok – termin zgłoszeń wniosków upływa z dniem 30.03.2011 r. Szacuje się potrzeby w tym zakresie ok. 3 lokali.

Wykwaterowania związane z gospodarowaniem mieniem Miasta

W związku z prowadzonymi w 2010 roku inwestycjami wskazano z zasobów Miasta 2 lokale mieszkalne.

Wykwaterowania prowadzono z budynków:

1. ul. Długa 83 - wskazano 1 lokal
2. ul. Grodzka 36A - wskazano 1 lokal

W 2011 r. przewiduje się wykwaterowania w związku z inwestycjami:

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

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

2. Decyzją Prezydenta Miasta Lublin z dnia 11 sierpnia 1980 r. znak: GT.VII.8221/16/80 została wywłaszczona nieruchomość zabudowana położona w Lublinie przy ulicy [REDAKTOWANE] stanowiąca uprzednio własność Pani [REDAKTOWANE]. Wydział Spraw Mieszkaniowych wskazał Zainteresowanej 12 propozycji lokali zamiennych, lecz żadna z wskazanych propozycji nie została przyjęta.

3. Decyzją nr 4/10 z dnia 14.04.2010 r. Wojewoda Lubelski udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej dotyczącej przedłużenia ul. Mełgiewskiej w Lublinie. Zachodzi konieczność zabezpieczenia 11 lokali zamiennych. W tym 2 lokale na czas nieokreślony i 9 lokali na czas określony tj; do czasu wypłaty odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości. Niniejsza decyzja jest nieprawomocna w zakresie wypłaty odszkodowania. Powyższej decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 108 Kpa, co uprawnia do kontynuacji robót budowlanych. Inwestor w dniu 26.10.2010 r. wprowadził wykonawcę na teren budowy.

4. Wydział Inwestycji pismem z dnia 04.02.2011 r poinformował Wydział Spraw Mieszkaniowych, że w związku z planowaną, w drugim półroczu bieżącego roku, budową

szkoły podstawowej na terenie położonym pomiędzy ulicami: Świerkową 3, Sławinkowską, Jana Lisa 2-4 i Papiewskiej 2-4 , zachodzi konieczność wykwaterowania mieszkańców z budynku przy ul. Wandy Papiewskiej 2-4. Należy zabezpieczyć 2 lokale z zasobów mieszkaniowych Gminy Lublin.

W latach poprzednich wskazano :

- 2008 r. - 13 lokali
- 2009 r. - 25 lokali

W 2010 roku wskazano 5 lokali mieszkalnych na wykwaterowanie w ramach tzw. „nadmetrażu” na podstawie § 6 pkt 6 mówiącego, że lokale, które nie są wynajmowane jako lokale socjalne lub zamienne wynajmuje się osobom prowadzącym gospodarstwo domowe, spełniającym między innymi następujący warunek - „zamieszkują na podstawie umowy najmu, wywodzącej się z decyzji administracyjnej, w lokalach, znajdujących się w budynkach, stanowiących własność osób fizycznych zarządzających tymi budynkami, gdy powierzchnia lokalu przekracza co najmniej o 30 % normatywy określone w ustawie o dodatkach mieszkaniowych i uzyskały pozytywną opinię Społecznej Komisji Mieszkaniowej.”

Poszerzenia lokali mieszkalnych

Na poszerzenie lokali mieszkalnych (§ 7 Uchwały) wydano 1 skierowanie najemcom zajmującym lokal niesamodzielny do zawarcia umowy najmu opróżnionej części tego lokalu.

W latach poprzednich realizacja przedstawiała się następująco:

- 2008 r. - 2 skierowania
- 2009 r. - 3 skierowania

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

Na przestrzeni 2010 roku na podstawie Zarządzenia Dyrektora ZNK z dnia 01.02.2007 r. przekazano do dyspozycji właścicieli 5 lokali w budynkach stanowiących ich własność, a będących w zarządzie ZNK Lublin.

II. Wynajem lokali na zasadach ogólnych

Lokale mieszkalne

W październiku 2010 r. rozpoczęte zostały prace nad projektem wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin.

W 2010 r. ze stanowiska ds. lokali mieszkalnych na realizację spraw z wykazów wydano 25 skierowań, w tym 1 skierowanie dla rodziny ujętej w wykazie osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego z 1999 r., z uwagi na wysokość dochodu

- 13 skierowań - wykaz z 2007 r.
- 1 skierowanie - wykaz wychowanków domów dziecka z 2007 r.
- 2 skierowania - wykaz z 2008 r., uzupełniający wykaz z 2007 r.
- 8 skierowań - wykaz z 2008 r.
- 1 skierowanie - wykaz z 1999 r. (ze stanowiska ds. lokali socjalnych)

Ponadto w 2010 r. wydano:

- 4 skierowania - lokal do remontu na podstawie § 13 uchwały

Łącznie ze stanowiska ds. lokali mieszkalnych w 2010 r. wydano 29 skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu.

Z wykazów skreślonych zostało 5 osób, w tym 4 osoby z wykazu z 2007 r. i 1 osoba z wykazu z 2005 r.

Na realizację zaległych wykazów należy zabezpieczyć 55 lokali mieszkalnych.

W latach 2008 - 2010 r. na powyższe cele wskazano następującą ilość lokali mieszkalnych:

2008	2009	2010
13	34	25

W 2010 r. na stanowisku ds. lokali mieszkalnych zarejestrowano 384 nowe sprawy. Łącznie na w/w stanowisku zarejestrowanych jest 1965 spraw osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową.

Lokale socjalne

W październiku 2010 r. rozpoczęte zostały prace nad projektem wykazu osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin.

W 2010 r. ze stanowiska ds. lokali socjalnych na realizację spraw wydano:

- 4 skierowania - lokal do remontu na podstawie § 13 uchwały
- 3 zezwolenia - na zamieszkanie w lokalu niemieszkalnym typu poddasze, suterena

Na realizację zaległych wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego należy zabezpieczyć 30 lokali.

W 2010 r. na stanowisku ds. lokali socjalnych zarejestrowano 174 nowe sprawy.

Łącznie na w/w stanowisku zarejestrowanych jest 2699 spraw osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową.

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

W 2010 r. na realizację w/w wykazów wydano :

- 1 skierowanie - wykaz wychowanków domów dziecka z 2007 r.

Na realizację wykazów wychowanków domów dziecka, rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych należy zabezpieczyć 8 lokali komunalnych.

Zamiany mieszkań z urzędu.

W 2010 r. został opracowany wykaz osób zakwalifikowanych do zamiany lokalu, na podstawie § 2 ust. 7 oraz § 6 ust. 7 uchwały, w którym ujętych zostało 99 rodzin.

W 2010 r. ze stanowiska ds. zamiany mieszkań wydane zostało 1 skierowanie do zawarcia umów najmu na lokal mniejszy na podstawie § 11 ust. 5 pkt 1 uchwały nr 851/XXXVI/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 29.12.2005 r..

Na realizację zaległych wykazów i podjętych zobowiązań należy zabezpieczyć 185 lokali, w tym 20 lokali socjalnych.

Zamiany wzajemne.

W 2010 r. dokonanych zostało 12 zamian kontrahenckich, w tym 5 zamian na podstawie § 11 ust. 1,2,3,4,8,9 Uchwały nr 851/XXXVI/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 29.12.2005 r. i 7 zamian na podstawie § 6 ust. 1,2,3,8,9 obowiązującej uchwały.

W związku z dokonanymi zamianami kontrahenckimi najemców lokali komunalnych Zarząd Nieruchomości Komunalnych odzyskał kwotę w wysokości 24 045,75 zł tytułem spłaty zadłużeń czynszowych.

Zezwolenia.

W 2010 r. wydano 3 zezwolenia na zamieszkanie w lokalach niemieszkalnych typu poddasze lub suterena dla osób ubiegających się o lokal komunalny. Zezwolenie na zamieszkanie jest formą doraźnej pomocy dla osób znajdujących się w bardzo trudnych warunkach mieszkaniowych, materialnych i życiowych.

Lokale chronione.

W 2010 r. przekazano do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie 1 lokal mieszkalny z przeznaczeniem na mieszkanie chronione.

Ustalanie stosunku najmu.

W 2010 r. ze stanowiska ds. ustalania stosunku najmu lokali wydano 67 skierowań, w tym:

- 65 skierowań - na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego (po śmierci najemcy)
- 2 skierowania - na podstawie § 8 ustawy z dnia 02.07.1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych

Realizacja wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokali mieszkalnych.

W 2010 r. wydanych zostało 27 skierowań do zawarcia umów najmu lokali socjalnych w związku z realizacją wyroków sądowych nakazujących eksmisję z lokalu z uprawnieniem do lokalu socjalnego i 2 skierowania do pomieszczenia tymczasowego w związku z realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokalu bez uprawnień do lokalu socjalnego.

Ponadto zrealizowano 19 wyroków eksmisyjnych bez konieczności wskazania lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego.

W poprzednich latach realizacja wyroków eksmisyjnych przedstawiała się następująco:

- 2007 - 103 wyroki
- 2008 - 111 wyroków
- 2009 - 78 wyroków

W 2010 r. na stanowisku ds. wyroków sądowych i egzekucji zarejestrowano 207 nowych wyroków, w tym:

- 174 wyroki z uprawnieniem do lokalu socjalnego
- 33 wyroki bez uprawnień do lokalu socjalnego

Łącznie na realizację oczekuje:

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

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa.

W 2010 r. Społeczna Komisja Mieszkaniowa odbyła 4 posiedzenia i rozpatrzyła łącznie 138 spraw. W tym okresie SKM zaopiniowała 99 - osobowy wykaz osób zakwalifikowanych do zamiany na lokali zgodnie z § 2 ust. 7 pkt 3 oraz § 6 ust. 7 uchwały.

W 2010 r. Wydział Spraw Mieszkaniowych wydał 128 skierowań do zawarcia umów najmu lokali (w tym 3 zezwolenia na zamieszkanie w lokalu niemieszkalnym typu poddasze, suterena).

Dla porównania w latach 2007 – 2009 Wydział Spraw Mieszkaniowych wydał następującą ilość skierowań do zawarcia umów najmu lokali:

rok	2007	2008	2009
Ilość skierowań	252(w tym 13 zezwoleń)	154 (w tym 6 zezwoleń)	216 w tym 2 zezwolenia)

Na podstawie umowy najmu lokali mieszkalnych z dnia 01.12.2010 r. zawartej pomiędzy Gminą Lublin a TBS „Nowy Dom” sp. z o.o. Wydział Spraw Mieszkaniowych rozdysponował 16 mieszkań w budynkach przy ul. Zygmunta Augusta 16 i 18.

Lokale zostały rozdysponowane na realizację wykazów osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z zasobów Gminy Lublin.

LOKALE ZOSTAŁY ROZDYSPONOWANE NASTĘPUJĄCO:

- 29 lokali - stanowisko ds. lokali mieszkalnych
- 7 lokali - stanowisko ds. lokali socjalnych
- 29 lokali - stanowisko ds. wyroków sądowych i egzekucji
- 1 lokal - stanowisko ds. zamiany mieszkań
- 1 lokal - przekazany do dyspozycji MOPR na lokal chroniony
- 19 lokali - stanowisko ds. budynków zagrożonych
- 2 lokale - stanowisko ds. wykwaterowań inwestycyjnych
- 5 lokali - wykwaterowania z tzw. „nadmetrażu”

- 5 lokali - lokale przekazane do dyspozycji właścicieli
- 1 lokal - stanowisko ds. „poszerzeń lokali”
- 4 lokale - wykwaterowanie lokatorów z budynków na Starym Mieście
- 6 lokali - wykwaterowania na czas remontów
- 19 lokali - wykwaterowania związane z klęskami żywiołowymi

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

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

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

- Obecnie na wykwaterowanie oczekuje 2 rodziny.

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

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

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

Z przeprowadzonej analizy realizacji uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynika, że ilość lokali

odzyskiwanych w wyniku naturalnego ruchu ludności systematycznie maleje w wyniku m.in. prywatyzacji zasobu mieszkaniowego, przy czym odzyskuje się najczęściej małe lokale w złym stanie technicznym i obniżonym standardzie.

Podjęte działania, mające na celu odzyskiwanie lokali w starych zasobach niewłaściwie użytkowanych przez dotychczasowych najemców pozwoliły w 2010 r. jedynie na niewielkie zwiększenie ilości lokali z odzysku.

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

DYREKTOR
Wydziału Spraw Mieszkaniowych

mgr Ewa Lipińska

zastępcą Prezydenta Miasta Lublin

Grzegorz Siemiński