

INFORMACJA**O GOSPODAROWANIU MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY LUBLIN W 2016 R.**

Zgodnie z § 18 uchwały nr 228/VIII/2015 Rady Miasta Lublin z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin oraz § 6 uchwały nr 732/XXIX/2013 Rady Miasta Lublin z dnia 21 marca 2013 r. (z póź. zm.) w sprawie powołania Komisji ds. opiniowania wniosków i typowania kandydatów do zawarcia umowy najmu lokali przeznaczonych na pracownie twórców – przedkładam informację o gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi Gminy Lublin w 2016 r.

I. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych**Wykwaterowania z budynków zagrożonych**

W 2016 roku rozpoczęto proces wykwaterowań w stosunku do użytkowników i najemców lokali położonych w budynkach wyłączonych z użytkowania przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Wykwaterowaniem objęto n/w budynki:

- | | | |
|------------------------------|------------|------------------------------|
| 1. ul. Tatarska 6 | – 2 lokale | - własność gminy |
| 2. ul. Zgodna 2 | – 2 lokale | - samoistne posiadanie gminy |
| 3. ul. Zamojska 23 (oficyna) | – 1 lokal | - własność prywatna |
| 4. ul. Grodzka 13 | - 4 lokale | - własność prywatna |

W roku 2016 na w/w cel przydzielono 6 lokali, w tym: 5 lokali zamiennych z odzysku i 1 lokal socjalny (na czas określony). W stosunku do 3 rodzin orzeczone zostały wyroki sądowe z nakazem opróżnienia lokali bez uprawnień do lokalu socjalnego. W związku z tym opróżniono 2 lokale, a w stosunku do 1 rodziny wszczęto postępowanie egzekucyjne.

Wykwaterowania związane z klęskami żywiołowymi

W 2016 r. zgłoszono 9 zdarzeń losowych (pożary budynków i lokali mieszkalnych).

W wyniku w/w zdarzeń 2 osobom umożliwiono skorzystanie z zakwaterowania w mieszkaniach chronionych będących w dyspozycji Centrum Interwencji Kryzysowej w Lublinie. Jedna rodzina 4 osobowa czasowo została zakwaterowana w hotelu. Poszkodowanym wskazano 3 lokale w tym: 1 lokal zamienny i 2 lokale socjalne na czas określony.

W latach poprzednich z przyczyn klęsk żywiołowych wskazano:

- 2013 r. - 6 lokali
- 2014 r. - 11 lokali
- 2015 r. - 1 lokal

Wykwaterowania na czas remontu

W związku z koniecznością remontu lokali w 2016 r. wskazano 1 lokal mieszkalny, 4 lokale socjalne (na czas określony) - razem 5 lokali.

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

- w 2013 r. - 6 lokali
- w 2014 r. - 25 lokali
- w 2015 r. - 6 lokali

Potrzeby mieszkaniowe na wykwaterowania na czas remontu w 2017 r. wynoszą 2 lokale.

Wykwaterowania związane z gospodarowaniem mieniem miasta

Na podstawie Uchwały Nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Lubelskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Lublinie z dnia 03.06.2016 r. w sprawie: przystąpienia do sprzedaży nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Złotej 5 – wskazano 3 lokale zamienne i 1 lokal socjalny na czas określony. Do wykwaterowania pozostał 1 lokal.

W związku z planowaną budową zajezdni dla autobusów i trolejbusów wykwaterowano lokatorów z budynków przy ul. Głuskiej 2 i 4 - wskazując 2 lokale zamienne.

Ogółem wskazano 6 lokali w tym 1 lokal socjalny.

W związku z planowanymi inwestycjami w 2017 r. wykwaterowania obejmą niżej wymienione nieruchomości:

- a) ul. Zdrowa 1 – zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń mieszkalnych na potrzeby przedszkola – należy zapewnić 2 lokale;
- b) budowa przedłużenia ul. Bohaterów Monte Casino na podstawie decyzji Wojewody Lubelskiego z dnia 29.08.2016 r. - do czasu wypłaty odszkodowania byłym właścicielom zamieszkujących w budynkach mieszkalnych przeznaczonych do rozbiórki należy zapewnić 5 lokali zamiennych z zasobu Miasta;
- c) „Przebudowa ul. Choiny w Lublinie na odcinku od skrzyżowania z ul. Zelwerowicza i ul. Wojtasa do granic miasta” - do czasu wypłaty odszkodowania byłym właścicielom zamieszkującym w budynkach mieszkalnych przeznaczonych do rozbiórki należy zapewnić 7 lokali zamiennych z zasobu Miasta.

Najem lokali niesamodzielnych – poszerzenia.

Na poszerzenia lokali mieszkalnych (§ 11 Uchwały) - wydano 3 skierowania najemcom zajmującym lokal niesamodzielny do zawarcia umowy najmu opróżnionej części tego lokalu.

Repatriacja

Realizując Uchwałę Nr 427/XVI/2016 Rady Miasta Lublin z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie zaproszenia do osiedlenia się na terenie miasta Lublin w ramach repatriacji, obywateli Kazachstanu polskiego pochodzenia rodzinę Państwa ██████. Repatriantom w oparciu o § 2 w/w uchwały wskazano lokal mieszkalny przy ul. ██████ w Lublinie.

Wykwaterowania z nadmetrażu

W 2016 roku wskazano 2 lokale mieszkalne na wykwaterowania w ramach tzw. "nadmetrażu". Na wskazanie lokalu z tzw. „nadmetrażu” oczekuje – 4 osoby.

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

Na przestrzeni 2016 roku na podstawie Zarządzenia Dyrektora ZNK z dnia 01.02.2007 r. przekazano do dyspozycji współwłaścicieli 6 lokali w budynkach stanowiących ich własność, a będących w zarządzie ZNK Lublin.

Pracownie artystyczne

Na podstawie Uchwały Nr 732/XXIX/2013 Rady Miasta Lublin z dnia 21.03.2013 r. z późniejszymi zmianami w sprawie powołania Komisji ds. opiniowania wniosków i typowania kandydatów do zawarcia umowy najmu lokali przeznaczonych na pracownie twórców, w dniu 3 marca 2016 r. odbyło się posiedzenie w/w Komisji w związku ze zgłoszonymi 3 wolnymi lokalami stanowiącymi pracownie artystyczne. Komisja wyłoniła kandydatów do zawarcia umowy najmu w/w lokali. W dniu 30.09.2016 r. odbyło się posiedzenie w/w Komisji w związku z zgłoszeniem 1 wolnego lokalu stanowiącego pracownię artystyczną. Komisja wyłoniła kandydata do zawarcia umowy najmu pracowni. W 2016 r. wydano 4 skierowania do zawarcia umów najmu pracowni artystycznych.

II. Wynajem lokali na zasadach ogólnych

Lokale komunalne

W 2016 r. ze stanowiska ds. przyznawania lokali komunalnych na realizację spraw wydano 50 skierowań do zawarcia umów najmu lokalu.

- 2 skierowania - wykaz z 2011 r.
- 2 skierowania - wykaz warunkowy z 2011 r.
- 4 skierowania - wykaz wychowanków domów dziecka, rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych z 2012 r.
- 21 skierowań - wykaz z 2013 r.
- 4 skierowania - wykaz z 2016 r.

Ponadto w 2016 r. wydano:

- 14 skierowań - na podstawie § 14 Uchwały - po wykonaniu remontu lokalu na własny koszt (w tym 1 rodzina ujęta w wykazie warunkowym w 2011 r.)
- 1 skierowanie - lokal dla osoby posiadającej status uchodźcy
- 2 skierowania - lokale dla osób posiadających ochronę uzupełniającą

Na realizację potrzeb mieszkaniowych osób ujętych w wykazach ostatecznych należy zapewnić 123 lokale komunalne, w tym 7 lokali na realizację wykazów wychowanków domów dziecka, rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych.

W latach 2013 - 2015 na powyższe cele wskazano:

- 2013 rok - 30 lokali komunalnych
- 2014 rok - 56 lokali komunalnych
- 2015 rok - 44 lokale komunalne

W 2016 r. opracowany został 78-osobowy wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta.

W 2016 r. na stanowisku ds. przyznawania lokali komunalnych zarejestrowano 459 nowych sprawy.

Łącznie na w/w stanowisku zarejestrowanych jest 5 595 wniosków o udzielenie pomocy mieszkaniowej.

Zamiany mieszkań z urzędu.

W 2015 r. ze stanowiska ds. zamiany mieszkań zostały wydane 23 skierowania do zawarcia umów najmu lokali, w tym:

- a) 22 skierowania na lokal mieszkalny, tj. :
 - 4 skierowania na lokal mniejszy
 - 5 skierowań na lokal równorzędny
 - 6 skierowań – wykaz zamian z 2013 r.
 - 7 skierowań – wykaz zamian z 2016 r.
- b) 1 skierowanie na lokal socjalny

Na realizację wykazów zamian lokali należy zapewnić 165 lokali komunalnych, w tym 22 lokale socjalne.

Zamiany wzajemne.

W 2016 r. dokonanych zostało 5 zamian kontrahenckich.

W związku z dokonanymi zamianami kontrahenckimi najemców lokali komunalnych Zarząd Nieruchomości Komunalnych odzyskał kwotę w wysokości 28 304,50 zł tytułem spłaty zadłużeń czynszowych.

Ustalanie stosunku najmu.

W 2016 r. ze stanowiska ds. ustalania stosunku najmu, rozliczeń oraz rozwiązywania umów najmu lokali wydano:

- 60 potwierdzeń wstąpienia w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego (po śmierci najemcy)
- 1 przywrócenie tytułu prawnego do lokalu w związku z ustaniem przesłanek wypowiedzenia umowy najmu lokalu
- 1 skierowanie dla osoby, która pozostała w lokalu po śmierci najemcy i była jego powinowatym w linii prostej (§ 5 ust.2 pkt. 5 Uchwały)

Realizacja wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokali

W 2016 r. wydano:

- 63 skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w związku z realizacją wyroków sądowych nakazujących eksmisję z lokalu z uprawnieniem do lokalu socjalnego,
- 1 skierowanie do pomieszczenia tymczasowego w związku z realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję bez uprawnienia do lokalu socjalnego.

Ponadto zrealizowano 24 wyroki eksmisyjne z uprawnieniem do lokalu socjalnego, gdzie dłużnicy zrezygnowali ze złożonej oferty najmu lokalu socjalnego, m. in. w związku ze spłatą zadłużenia czynszowego lub nie zawarciem umowy najmu.

Zrealizowane zostały również 23 wyroki sądowe bez uprawnienia do lokalu socjalnego, gdzie komornik przeprowadził postępowanie egzekucyjne z zabezpieczeniem dłużnikom miejsca w noclegowni, schronisku lub innej placówce zapewniającej miejsce noclegowe.

W poprzednich latach realizacja wyroków eksmisyjnych przedstawiała się następująco:

- 2013 - 73 wyroki
- 2014 - 55 wyroków
- 2015 - 88 wyroków

W 2016 r. na stanowisku ds. realizacji wyroków sądowych i egzekucji zarejestrowano 195 nowych wyroków eksmisyjnych, w tym:

- 111 wyroków z uprawnieniem do lokalu socjalnego
- 84 wyroki bez uprawnienia do lokalu socjalnego

Łącznie na realizację oczekuje:

- 1041 wyroków z uprawnieniem do lokalu socjalnego
- 522 wyroki bez uprawnienia do lokalu socjalnego
- 9 wyroków sprzed dnia 12.11.1994 r. (konieczność wskazania lokali o obniżonym standardzie), po przeprowadzonej weryfikacji pod kątem aktualności i konieczności realizacji.

W 2016 r. Wydział Spraw Mieszkaniowych wydał 173 skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu.

Dla porównania w latach 2013 – 2015 Wydział Spraw Mieszkaniowych wydał następującą ilość skierowań do zawarcia umowy najmu lokali:

rok	2013	2014	2015
Ilość skierowań	133 (w tym 1 zezwolenie)	144	145

Zezwolenie na zamieszkanie w lokalu niemieszkalnym typu poddasze, suterena jest formą doraźnej pomocy mieszkaniowej dla osób ubiegających się o lokal komunalny, znajdujących się w bardzo trudnej sytuacji materialnej, mieszkaniowej i życiowej.

LOKALE ZOSTAŁY ROZDYSPONOWANE NASTĘPUJĄCO:

- 50 lokali - stanowisko ds. przyznawania lokali komunalnych
- 23 lokale - stanowisko ds. zamiany mieszkań
- 64 lokale - stanowisko ds. realizacji wyroków sądowych i egzekucji
- 6 lokali - wykwaterowania z budynków wyłączonych z użytkowania
- 3 lokale - wykwaterowania związane z klęskami żywiołowymi
- 5 lokali - wykwaterowania na czas remontów lokali
- 6 lokali - przekazane do dyspozycji właścicieli
- 2 lokale - wykwaterowania z tzw. „nadmetrażu”
- 6 lokali - wykwaterowania inwestycyjne
- 4 lokale - pracownie plastyczne
- 1 lokal - repatrianci
- 3 lokale - poszerzenia lokali znajdujących się w zasobie Gminy

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.

Wzrosła natomiast liczba wyroków eksmisyjnych z przyznanym uprawnieniem do lokalu socjalnego lub koniecznością wskazania pomieszczenia tymczasowego. W tych przypadkach, niedostarczenie lokalu uprawnia właścicieli do żądania od Gminy odszkodowania (w 2016 roku wypłacono 504 130,18 zł). Ilość wyroków eksmisyjnych wykazująca ciągłą tendencję wzrostową stanowi obecnie problem trudny do rozwiązania.

W następnej kolejności lokale przyznawane są na rzecz osób umieszczonych w wykazach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta. Bezrobocie, przeludnione mieszkania i wysokie czynsze w prywatnych kamienicach powodują 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.

Z przeprowadzonej analizy realizacji uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynika, że ilość lokali odzyskiwanych maleje, 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 2016 r. jedynie na niewielkie zwiększenie ilości lokali z odzysku. W celu realizacji potrzeb mieszkaniowych wskazanych w informacji celowym i niezbędnym jest budowa nowych mieszkań komunalnych, a w szczególności lokali socjalnych.

DYREKTOR
Wydziału Spraw Mieszkaniowych

mgr Ewa Lecińska

Sekretarz Miasta Lublin
mgr Andrzej Wojewódzki

w z. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

Krzysztof Komorski
ZASTĘPCA PREZYDENTA