

20. 02. 2019

INFORMACJA

Prezydenta Miasta Lublin

z realizacji 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

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 (z późn. zm.) oraz § 6 uchwały nr 719/XXVIII/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie powołania Komisji ds. opiniowania wniosków i typowania kandydatów do zawarcia umowy najmu lokali przeznaczonych na pracownie twórców – przedkładam informację o gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym miasta Lublin w 2018 r.

I. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych

1. Wykwaterowania z budynków zagrożonych

Na przestrzeni 2018 roku realizowano wykwaterowania rozpoczęte w latach poprzednich z budynków wyłączonych z użytkowania przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Wykwaterowaniem objęto n/w budynki:

- | | | |
|---------------------|------------|---------------------|
| 1) ul. Targowa 2 | - 2 lokale | - własność mieszana |
| 2) ul. Olejna 7 | - 1 lokal | - własność prywatna |
| 3) ul. Dzierżawna 1 | - 1 lokal | - własność prywatna |

W roku 2018 na w/w cel wskazano 4 lokale, w tym: 2 lokale zamienne i 2 lokale socjalne (na czas określony).

2. Wykwaterowania związane z klęskami żywiołowymi

W 2018 r. zgłoszono 4 zdarzenia losowe (pożary budynków i lokali mieszkalnych). W wyniku w/w zdarzeń 1 osobie umożliwiono skorzystanie z zakwaterowania w mieszkaniu chronionym, będącym w dyspozycji Centrum Interwencji Kryzysowej w Lublinie. W zaistniałych przypadkach nie zachodziła konieczność wskazania lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Gminy dla poszkodowanych.

W latach poprzednich z przyczyn klęsk żywiołowych wskazano:

- 1) 2015 r. - 1 lokal;
- 2) 2016 r. - 3 lokale;
- 3) 2017 r. - 12 lokali.

3. Wykwaterowania na czas remontu

W związku z koniecznością remontu lokali w 2018 r. wskazano 4 lokale mieszkalne.

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

- 1) 2015 r. 6 lokali;
- 2) 2016 r. 5 lokali;
- 3) 2017 r. 5 lokali.

4. Wykwaterowania związane z gospodarowaniem mieniem miasta

W związku z realizacją inwestycji w 2018 r. wykwaterowaniem objęto niżej wymienione nieruchomości:

- 1) 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 1 lokal zamienny;
- 2) realizacja inwestycji drogowej na podstawie decyzji nr 14/17 Wojewody Lubelskiego z dnia 12.09.2017 r. „Budowa nowego odcinka drogi łączącej ul. Kunickiego z ul. Wrotkowską w Lublinie droga wojewódzka nr 835” - do czasu wypłaty odszkodowania byłym właścicielom zamieszkującym w budynkach mieszkalnych przeznaczonych do rozbiórki – wskazano 3 lokale mieszkalne;
- 3) na podstawie Uchwały Nr 787/XXXI/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości zabudowanej stanowiącej własność Gminy Lublin położonej w Lublinie przy ul. Morwowej 7/ ul. Nałęczowskiej 20-22 – wskazano 4 lokale w tym: 2 lokale mieszkalne i 2 lokale socjalne na czas określony.

Ogółem wskazano 8 lokali w tym 2 lokale socjalne.

Na kontynuację dalszych wykwaterowań związanych z realizacją inwestycji drogowej - „budowa przedłużenia ul. Lubelskiego Lipca '80” należy zapewnić – około 80 lokali.

5. Repatriacja

W ramach realizacji uchwały nr 1053/XLI/2018 Rady Miasta Lublin z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie zaproszenia do osiedlenia się na terenie miasta Lublin w ramach repatriacji, obywateli Kazachstanu polskiego pochodzenia wskazano jeden lokal mieszkalny.

6. Wykwaterowania z nadmetrażu

W 2018 roku wskazano 2 lokale mieszkalne na wykwaterowania w ramach tzw. "nadmetrażu". Na wskazanie lokalu z tzw. „nadmetrażu” oczekują – 2 rodziny.

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

Na przestrzeni 2018 roku na podstawie Zarządzenia Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych z dnia 01.02.2007 r. przekazano do dyspozycji współwłaścicieli 3 lokale w budynkach stanowiących ich własność, a będących w zarządzie ZNK Lublin.

8. Pracownie artystyczne

Na podstawie Uchwały Nr 719/XXVIII/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 30.03.2017 r. w sprawie powołania Komisji ds. opiniowania wniosków i typowania kandydatów do zawarcia umowy najmu lokali przeznaczonych na pracownie twórców, odbyły się dwa posiedzenia w/w Komisji w związku ze zgłoszeniem 2 wolnych lokali stanowiących pracownię artystyczną. W 2018 r. wydano 2 skierowania do zawarcia umowy najmu pracowni artystycznych.

II. Wynajem lokali na zasadach ogólnych

1. Lokale komunalne

W 2018 r. ze stanowiska ds. przyznawania lokali komunalnych na realizację spraw wydano 83 skierowania do zawarcia umów najmu lokali.

Realizacja wykazów:

- 1) 1 skierowanie - wykaz z 1996 r.;
- 2) 11 skierowań - wykaz z 2016 r.;
- 3) 16 skierowań - wykaz z 2017 r.;
- 4) 17 skierowań - wykaz dodatkowy z 2017 r.;
- 5) 27 skierowań - wykaz wychowanków domów dziecka, rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych z 2017 r.

Ponadto w 2018 r. wydano - na podstawie § 14 Uchwały, po wykonaniu remontu lokalu na własny koszt - **11 skierowań** (w tym 1 osoba ujęta w wykazie warunkowym z 2011 r. i 2 osoby ujęte w wykazie dodatkowym z 2017 r.)

Na realizację spraw osób ujętych w wykazach ostatecznych należy zapewnić 224 lokale komunalne, w tym 43 lokale na realizację wykazów wychowanków domów dziecka, rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych.

Na wskazanie lokalu do remontu na podstawie § 14 Uchwały oczekuje : 81 osób.

W latach 2015 - 2017 na powyższe cele wskazano następującą liczbę lokali komunalnych:

- 1) 2015 rok – 44 lokale;
- 2) 2016 rok – 50 lokali;
- 3) 2017 rok – 79 lokali.

W 2018 r. zatwierdzono wykaz dodatkowy osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin obejmujący 149 gospodarstw domowych.

W 2018 r. na stanowisku ds. przyznawania lokali komunalnych zarejestrowano 442 nowe sprawy, a 1411 spraw przekazano do archiwum.

Łącznie na ww. stanowisku zarejestrowanych jest 4 959 spraw osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową.

Natomiast pod kątem tworzonych wykazów w 2016 i 2017 r. komplet dokumentów złożyło około 800 rodzin.

2. Zamiany mieszkań z urzędu.

W 2018 r. ze stanowiska ds. zamiany mieszkań wydanych zostało 20 skierowań do zawarcia umów najmu lokali, w tym:

- 1) 17 skierowań na lokal mieszkalny, tj.:
 - a) 4 skierowania na lokal mniejszy,
 - b) 6 skierowań na lokal równorzędny,
 - c) 6 skierowań – wykaz zamian z 2016 r.,
 - d) 1 skierowanie – wykaz zamian z 2017 r.
- 2) 3 skierowania na lokal socjalny.

Na realizację zamian należy zapewnić 67 lokali komunalnych, w tym 13 lokali socjalnych.

3. Zamiany kontrahenckie.

W 2018 r. dokonana została 1 zamiana kontrahencka.

4. Ustalanie stosunku najmu.

W 2018 r. ze stanowiska ds. ustalania stosunku najmu, rozliczeń oraz rozwiązywania umów najmu lokali wydano:

- 1) 56 potwierdzeń wstąpienia w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego (po śmierci najemcy);
- 2) 2 skierowania dla osób, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy i były jego powinowatym w linii prostej (§ 5 ust. 2 pkt. 5 Uchwały)

5. Realizacja wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokali

W 2018 r. wydano:

- 1) 82 skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego w związku z realizacją wyroków sądowych nakazujących eksmisję z lokalu z uprawnieniem do lokalu socjalnego (w tym 11 skierowań na zajmowany lokal);
- 2) 4 skierowania do zawarcia umowy najmu pomieszczenia tymczasowego w związku z realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję bez uprawnienia do lokalu socjalnego.

Ponadto zrealizowano 35 wyroków eksmisyjnych z uprawnieniem do lokalu socjalnego, gdzie dłużnicy zrezygnowali ze złożonej oferty najmu lokalu socjalnego, m. in. w związku ze spłatą zadłużenia czynszowego, niezawarciem umowy najmu, z powodu zgonu, opuszczenia lokalu lub załatwienia sprawy z innych stanowisk).

Zrealizowanych zostało również 14 wyroków sądowych bez uprawnienia do lokalu socjalnego, gdzie komornik przeprowadził postępowanie egzekucyjne z zapewnieniem dłużnikom miejsca w noclegowni, schronisku lub innej placówce zapewniającej miejsce noclegowe lub z powodu rezygnacji ze złożonej oferty.

W poprzednich latach realizacja wyroków eksmisyjnych przedstawiała się następująco:

- 1) 2015 - 88 wyroków;
- 2) 2016 - 64 wyroki;
- 3) 2017 - 86 wyroków.

W 2018 r. na stanowisku ds. realizacji wyroków sądowych i egzekucji zarejestrowano 130 nowych wyroków eksmisyjnych, w tym:

- 1) 47 wyroków z uprawnieniem do lokalu socjalnego;
- 2) 83 wyroki bez uprawnienia do lokalu socjalnego.

Łącznie na realizację oczekuje:

- 1) 976 wyroków z uprawnieniem do lokalu socjalnego;
- 2) 684 wyroki bez uprawnienia do lokalu socjalnego.

W 2018 r. zostało wydanych 217 skierowań do zawarcia umowy najmu lokalu (w tym 12 skierowań na zajmowany lokal).

Dla porównania w latach 2015 – 2017 została wydana następująca liczba skierowań do zawarcia umowy najmu lokali:

rok	2015	2016	2017
Liczba skierowań	145	173	328

LOKALE ZOSTAŁY ROZDYSPONOWANE NASTĘPUJĄCO:

- 1) 83 lokale - stanowisko ds. przyznawania lokali komunalnych;
- 2) 20 lokali - stanowisko ds. zamiany mieszkań;
- 3) 86 lokali - stanowisko ds. realizacji wyroków sądowych i egzekucji;
- 4) 4 lokale - wykwaterowania z budynków wyłączonych z użytkowania;
- 5) 4 lokale - wykwaterowania na czas remontów lokali;
- 6) 3 lokale - przekazane do dyspozycji właścicieli;
- 7) 2 lokale - wykwaterowania z tzw. „nadmetrażu”;
- 8) 8 lokali - wykwaterowania inwestycyjne;
- 9) 2 lokale - pracownie plastyczne;
- 10) 1 lokal - repatrianci;
- 11) 1 lokal - w ramach istniejącego stosunku najmu lokalu socjalnego;
- 12) 3 lokale - mieszkania chronione.

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

- 1) najemcom ubiegającym się o lokal zamienny w związku z zamieszkiwaniem w lokalu, w którym występuje stan zagrożenia bezpieczeństwa ludzi;
- 2) 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;

- 3) gdy występuje obowiązek realizacji zobowiązań podejmowanych przez Prezydenta Miasta lub wynikających z uchwały Rady Miasta.

Nadal utrzymuje się duża liczba niezrealizowanych 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 2018 roku wypłacono 331 721,44 zł). Realizacja wyroków eksmisyjnych stanowi ciągle 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. Trudna sytuacja społeczna i ekonomiczna niektórych osób, ograniczone zdolności finansowe i kredytowe, przeludnione mieszkania, wysokie czynsze w prywatnych budynkach lub bezdomność 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 przeznaczona jest na realizację wyroków sądowych nakazujących eksmisję.

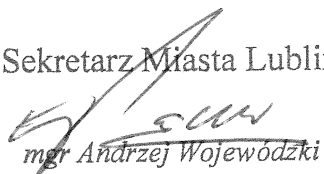
Z przeprowadzonej analizy realizacji uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy wynika, że ilość lokali odzyskiwanych maleje, przy czym odzyskuje się najczęściej małe lokale, w złym stanie technicznym i obniżonym standardzie.

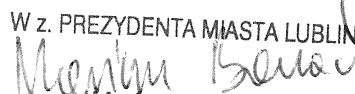
Podjęte działania, mające na celu odzyskiwanie lokali w starych zasobach niewłaściwie użytkowanych przez dotychczasowych najemców pozwoliły w 2018 r. jedynie na niewielkie zwiększenie liczby lokali z odzysku.

Jednocześnie podjęto próbę realizacji wyroków sądowych z uprawnieniem do lokalu socjalnego ze wskazaniem zajmowanego lokalu. Dotyczy to lokali o obniżonym standardzie lub lokali socjalnych.

W związku z powyższym celowym i niezbędnym jest budowa nowych mieszkań komunalnych.

Sekretarz Miasta Lublin


mgr Andrzej Wojewódzki

W z. PREZYDENTA MIASTA LUBLIN

Mariusz Banach
ZASTĘPCA PREZYDENTA

DYREKTOR

Wydziału Spraw Mieszkaniowych


mgr Ewa Lipińska