

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 732/XXIX/2013 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 2019 r.

I. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych

Wykwaterowania związane z klęskami żywiołowymi

W 2019 r. zgłoszono 6 zdarzeń losowych (5 pożarów lokali mieszkalnych i 1 awaria techniczna budynku mieszkalnego).

W wyniku w/w zdarzeń 3 osobom umożliwiono skorzystanie z zakwaterowania w mieszkaniu chronionym będącym w dyspozycji Centrum Interwencji Kryzysowej w Lublinie i 2 osoby zakwaterowano w hotelu – jedna doba. W zaistniałych przypadkach nie zachodziła konieczność wskazania lokali mieszkalnych z zasobu mieszkaniowego Miasta dla poszkodowanych.

W latach poprzednich z przyczyn klęsk żywiołowych wskazano:

- 2016 r. - 3 lokale
- 2017 r. - 12 lokali
- 2018 r. - 0 lokali

Wykwaterowania na czas remontu

W związku z koniecznością remontu lokali w 2019 r. wskazano: 4 lokale mieszkalne, 3 lokale z najmem socjalnym oraz 1 pomieszczenie tymczasowe.

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

- w 2016 r. - 5 lokali
- w 2017 r. - 5 lokali
- w 2018 r. - 4 lokale

Repatriacja

Realizując Uchwałę Nr 137/IV/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie zaproszenia do osiedlenia się na terenie miasta Lublin w ramach repatriacji, obywateli Kazachstanu polskiego pochodzenia zaproszono czteroosobową rodzinę. Repatriantom w oparciu o § 2 w/w uchwały wskazano lokal mieszkalny.

Uchwałą Nr 297/VIII/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 1 lipca 2019 r. zaproszono do osiedlenia się na terenie miasta Lublin obywatelkę Kazachstanu polskiego pochodzenia. Repatriantce w oparciu o § 2 w/w uchwały zarezerwowano lokal mieszkalny, w którym obecnie trwa remont. Po zakończeniu remontu z Zainteresowaną zostanie zawarta umowa najmu w/w lokalu na czas nieokreślony.

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

Na przestrzeni 2019 roku na podstawie Zarządzenia Dyrektora ZNK z dnia 01.02.2007 r. przekazano do dyspozycji współwłaścicieli 2 lokale w budynkach stanowiących ich własność, a będących w zarządzie ZNK Lublin.

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, odbyło się jedno posiedzenie Komisji, na którym wyłoniono kandydata do zawarcia umowy najmu pracowni.

II. Wynajem lokali na zasadach ogólnych

Lokale komunalne

Ze stanowiska ds. przyznawania lokali komunalnych wydano 63 skierowania do zawarcia umów najmu lokali.

W związku z realizacją wykazów wydano 46 skierowań, w tym:

- 1) 1 skierowanie - wykaz z 2013 r.
- 2) 3 skierowania - wykaz z 2016 r.
- 3) 6 skierowań - wykaz z 2017 r.
- 4) 23 skierowania - wykaz dodatkowy z 2017 r.
- 5) 13 skierowań - wykaz wychowanków domów dziecka, rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych z 2017 r.

oraz 17 skierowań na podstawie § 14 Uchwały, po wykonaniu remontu lokalu na własny koszt (w tym 3 osoby ujęte w wykazie dodatkowym z 2017 r.).

W 2019 r. opracowano:

- 143-osobowy wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin,
- 70-osobowy wykaz wychowanków domów dziecka, rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych.

Na realizację spraw osób ujętych w wykazach ostatecznych należy zapewnić 386 lokali komunalnych, w tym 93 lokale na realizację wykazów wychowanków domów dziecka, rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych.

Na wskazanie lokalu do remontu na podstawie § 14 Uchwały oczekują 92 osoby.

W latach 2016 – 2018 na powyższe cele wskazano następującą liczbę lokali komunalnych:

- 1) 2016 r. - 50 lokali;
- 2) 2017 r. - 79 lokali;

3) 2018 r. - 83 lokale.

Na stanowisku ds. przyznawania lokali komunalnych zarejestrowano 607 nowych spraw. Łącznie na ww. stanowisku zarejestrowanych jest 5501 spraw osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową.

Zamiany mieszkań z urzędu.

Ze stanowiska ds. zamiany mieszkań wydanych zostało 28 skierowań do zawarcia umów najmu lokali, w tym:

- 1) 26 skierowań na lokal mieszkalny:
 - a) 7 skierowań na lokal mniejszy,
 - b) 3 skierowania na lokal równorzędny,
 - c) 1 skierowanie - wykaz z 2013 r.
 - d) 2 skierowania – wykaz z 2016 r.
 - e) 2 skierowania – wykaz z 2017 r.
 - f) 11 skierowań z wykazu z 2019 r.
- 2) 2 skierowania na najem socjalny lokalu.

W 2019 r. został opracowany 35-osobowy wykaz osób zakwalifikowanych do zamiany lokali.

Na realizację zamian należy zapewnić 72 lokale komunalne, w tym 10 lokali z najem socjalnym.

Zamiany kontrahenckie.

W 2019 r. zostały dokonane 3 zamiany kontrahenckie.

Ustalenie stosunku najmu.

Ze stanowiska ds. ustalania stosunku najmu, rozliczeń oraz rozwiązywania umów najmu lokali wydano:

- 1) 76 potwierdzeń wstąpienia w stosunek najmu lokalu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego (po śmierci najemcy):
- 2) 4 skierowania dla osób, które pozostały po śmierci najemcy i były jego powinowatymi w linii prostej (zgodnie z § 5 ust. 2 pkt. 5 Uchwały).

Realizacja wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokali.

W 2019 r. wydano:

- 1) 96 skierowań do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu w związku z realizacją wyroków sądowych nakazujących eksmisję z lokalu z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu (w tym 13 skierowań na zajmowany lokal) w tym 34 skierowania zostały anulowane z uwagi na nie zawarcie umowy najmu;
- 2) 3 skierowania do zawarcia umowy najmu pomieszczenia tymczasowego w związku z realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję bez uprawnienia do najmu socjalnego lokalu, w tym 1 skierowanie zostało anulowane z uwagi na nie zawarcie umowy najmu.

W poprzednich latach realizacja wyroków eksmisyjnych przedstawiała się następująco:

- 1) 2016 r. - 64 skierowania,
- 2) 2017 r. - 86 skierowań,
- 3) 2018 r. - 135 skierowań.

Na stanowisku ds. wyroków sądowych i egzekucji zarejestrowano 154 nowe wyroki eksmisyjne, w tym:

- 1) 53 wyroki z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu
- 2) 101 wyroków bez uprawnienia do najmu socjalnego lokalu.

Łącznie na realizację oczekuje:

- 1) 933 wyroki z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu ;
- 2) 782 wyroki bez uprawnień do najmu socjalnego lokalu.

W 2019 r. zostało rozdysponowanych 167 lokali.

Dla porównania w latach 2016 – 2018 rozdysponowano:

Rok	2016	2017	2018
Lokali	173	328	217

LOKALE ZOSTAŁY ROZDYSPONOWANE NASTĘPUJĄCO:

- 1) 63 lokale – stanowisko ds. przyznawania lokali komunalnych;
- 2) 28 lokali – stanowisko ds. zamiany mieszkań;
- 3) 64 lokale – stanowisko ds. realizacji wyroków sądowych i egzekucji;
- 4) 8 lokali – wykwaterowania na czas remontu,
- 5) 2 lokale – przekazane do dyspozycji właścicieli,
- 6) 1 lokal – repatrianci,
- 7) 1 lokal – w ramach przedłużenia umowy najmu socjalnego lokalu.

Przy realizacji niniejszej Uchwały stosowana jest zasada, że lokale mieszkalne z zasobu mieszkaniowego gminy są przeznaczane przede wszystkim na lokale zamienne w przypadkach, gdy na gminie ciąży obowiązek dostarczenia lokalu 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 najmu socjalnego lokalu;
- 3) gdy występuje obowiązek realizacji zobowiązań podejmowanych przez Prezydenta Miasta lub wynikających z uchwały Rady Miasta.

Nadal utrzymuje się znaczna liczba niezrealizowanych wyroków eksmisyjnych z przyznanym uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu lub koniecznością wskazania pomieszczenia tymczasowego. W takich przypadkach niedostarczenie lokalu uprawnia właścicieli do żądania od gminy odszkodowania a dodatkowo zmiana ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nałożyła na gminy obowiązek pokrycia właścicielowi różnicy między wysokością odszkodowania, jakie byłyby lokator byłby obowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł a wysokością odszkodowania, jakie byłby obowiązany opłacać za zajmowany lokal, gdyby wchodził on w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu w przypadku wyroków z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu (w 2019 r. w związku z powyższym w formie odszkodowań wypłacono 179 285,98 zł).

W następnej kolejności lokale przyznawane są na rzecz osób umieszczonych w wykazach osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu z mieszkaniowego zasobu Miasta. Trudna sytuacja społeczna i ekonomiczna wielu osób, ograniczone zdolności finansowe i kredytowe, przeludnione mieszkania, wysokie czynsze w budynkach prywatnych lub bezdomność powodują napływ wniosków osób o wynajem lokalu z zasobu Gminy. Pod kątem tworzonych w 2019 r. wykazów komplet dokumentów złożyło ponad 800 rodzin. Realizacja tych wniosków jest procesem wieloletnim.

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 lokale o małej powierzchni, w złym stanie technicznym oraz często obniżonym standardzie.

Podjęte działania, mające na celu odzyskiwanie lokali w starych zasobach niewłaściwie użytkowanych przez dotychczasowych użytkowników pozwoliły w 2019 r. jedynie na niewielkie powiększenie liczby lokali z odzysku.

Jednocześnie kontynuowano realizację wyroków eksmisyjnych z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu ze wskazaniem zajmowanego lokalu. Dotyczyło to lokali o obniżonym standardzie lub lokali z najmem socjalnym.

Ponadto w związku z dokonanymi zamianami kontrahenckimi najemców lokali komunalnych Zarząd Nieruchomości Komunalnych odzyskał kwotę 12 515, 39 zł. tytułem spłaty zaległości czynszowych.

DYREKTOR
Wydziału Spraw Mieszkaniowych

mgr Ewa Lipińska

Sekretarz Miasta Lublin

mgr Andrzej Wojewódzki

Prezydent Miasta Lublin

dr Krzysztof Żuk