

Uchwała nr 514/XXVI/2008
Rady Miasta Lublin
z dnia 27 listopada 2008 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin na lata 2009-2013

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: 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 (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.) – Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin na lata 2009-2013 w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

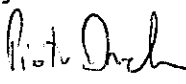
§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Lublin


Piotr Dreher

Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin na lata 2009 - 2013

Opracował Wydział Spraw Mieszkaniowych

Podstawa opracowania :

- ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)
- dane z Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie
- dane z Wydziału Inwestycji UM Lublin
- dane z Wydziału Gospodarowania Mieniem UM Lublin
- dane z Wydziału Architektury, Budownictwa i Urbanistyki UM Lublin

Spis treści:

ROZDZIAŁ I. PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE.	6
ROZDZIAŁ II. ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA.....	14
ROZDZIAŁ III. PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI.	18
ROZDZIAŁ IV. ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKÓW OBNIŻANIA CZYNSZU.	19
ROZDZIAŁ V. SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA.	23
ROZDZIAŁ VI. ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ.....	25
ROZDZIAŁ VII. WYSOKOŚĆ WYDATKÓW Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH MIASTO JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE.	26
ROZDZIAŁ VIII. OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA.....	29

WSTĘP

Zapis art. 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej obliguje władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze zobowiązujące samorządy do podejmowania działań w tym zakresie.

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Miasta Lublin jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze późn. zm.), zwana dalej ustawą o ochronie praw lokatorów.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

1. Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miasta Lublin. W szczególności mieszkaniowy zasób Miasta służy zaspokajaniu potrzeb osób:
 - 1) o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych,
 - 2) będących w niedostatku i pozostających w trudnych warunkach mieszkaniowych,
 - 3) zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie,
 - 4) którym miasto jest zobowiązane dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu,
 - 5) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych,
 - 6) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletności, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie,
2. Celem Programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:
 - 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w szczególności oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych,
 - 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata,
 - 3) określenia zasad polityki czynszowej,

- 4) zakończenia zmian własnościowych w nieruchomościach, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta,
- 5) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta,
- 6) zwiększenia zasobu mieszkaniowego o nowo wybudowane lokale komunalne.

Na koniec 2007 r. liczba rodzin oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej i spełniających obowiązujące kryteria określone w uchwale Rady Miasta Lublin Nr 851/XXXVI/2005 r. z dnia 29 grudnia 2005 r. – w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin – tekst jednolity z dnia 27.12.2007 r. oraz liczba złożonych wyroków eksmisyjnych z uprawnieniem do lokalu socjalnego wynosiła łącznie 2 942 w tym 2 530 rodzin ubiegających się o lokal mieszkalny lub socjalny i 412 wyroków z uprawnieniem do lokalu socjalnego. Alarmująco szybko rosną potrzeby na lokale typu pomieszczenia tymczasowe (wymagane przy realizacji wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego), których liczba wynosi 265. Przewiduje się dalszy wzrost liczby osób ubiegających się o mieszkanie z zasobów Miasta, którym wygasają 3 – letnie wypowiedzenia umów najmu lokalu w budynkach prywatnych. Ich ilość obecnie szacuje się na 450.

Uwzględniając powyższą sytuację, a także dodatkowo fakt wzrostu roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczonych lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych Miasto zmuszone jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali ze szczególnym uwzględnieniem lokali socjalnych.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury.

- 1) Mieszkaniowy zasób Miasta, objęty wieloletnim programem, stanowią lokale mieszkalne będące własnością Miasta Lublin albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem Miasta, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.
- 2) Według stanu na dzień 31 grudnia 2007 roku charakterystyka mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ² *	Ilość osób zamieszkujących	Ilość lokali z dodatkiem mieszkaniowym	
Będące w zarządzie ZNK Lublin						
1.	Lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy Lublin	2 624	106 598	7 579	528	
2.	Lokale położone w budynkach prywatnych i własności mieszanej	1 546	55 598	3 399	197	
3.	Lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Lublin	6 517	276 205	18 387	1 595	
	Razem	10 687	438 401	29 365	2 320	
Będące poza zarządem ZNK Lublin						
	Wyszczególnienie	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Powierzchnia mieszkalna	Ilość osób zamieszkujących	Ilość lokali z dodatkiem mieszkaniowym
1.	Lokale położone w budynkach będących w zarządzie instytucji oświatowych podległych Gminie Lublin	46	2 183	1 646	116	5
2.	Lokale położone w budynkach będących własnością spółek z udziałem Gminy Lublin („Kamienice Miasta")	146	6 551	3 719	360	19
	Razem	192	8 734	5 365	476	-
	OGÓŁEM	10 879	447 135	-	29 841	-

* W danych informatycznych ZNK figuruje jedynie powierzchnia użytkowa lokali równa powierzchni oczyszczowanej. Określenie powierzchni mieszkalnej danego lokalu wymaga przeglądu akt lokalu.

Statystyka zadłużeń dla lokali mieszkalnych stanowiących zasób Miasta Lublin.

Stan na dzień	Rodzaj własności	Liczba lokali z zadłużeniem	Wartość zadłużeń ogółem (tys. zł) *	Ilość zawartych ugód
grudzień 2006 r.	Lokale w budynkach będących własnością Gminy	1 483	9 382	272
	Lokale Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	3 471	24 021	719
	Lokale zajęte przez Gminę w budynkach prywatnych i o własności mieszanej	1 067	6 161	164
	Razem	6 021	39 564	1 155
grudzień 2007 r.	Lokale w budynkach będących własnością Gminy	1 489	10 694	226
	Lokale Gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych	3 208	26 212	596
	Lokale zajęte przez Gminę w budynkach prywatnych i o własności mieszanej	959	6 413	119
	Razem	5 656	43 319	941

* Zadłużenia bez kosztów sądowych i odsetek

Wskaźnik ściągальności kształtował się następująco:

- za rok 2006 – 87,76 %
- za rok 2007 – 87,74 %

Ilość gospodarstw korzystających z dodatków mieszkaniowych (stan na 31.12.2007 r.):

- w zasobie mieszkaniowym Miasta Lublin - 5 100
- w zasobie spółdzielczym - 7 844
- w zasobie wspólnot mieszkaniowych - 1 303
- w zasobie prywatnym - 1 370
- w zasobie TBS –ów - 186
- w zasobie innym - 283

Wydatkowana kwota na wypłatę dodatków mieszkaniowych w 2007 r. wyniosła 16,9 mln zł.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Lublin na lata 2009-2013.

Liczba komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2009 – 2013 ulegać będzie ciągłym zmianom. Zmniejszenie obecnego zasobu będzie następowało w związku z kontynuacją sprzedaży lokali, systematycznym usamodzielnianiem lokali mieszkalnych, w których pomieszczenia są używane wspólnie przez kilku najemców (scalanie wcześniej podzielonych lokali po zwolnieniu lokalu przez jednego z najemców), rozbiórką budynków, głównie ze względu na ich zły stan techniczny oraz sprzedaż budynków z uwagi na nieopłacalność remontów. Zwiększanie mieszkaniowego zasobu miasta wynikać będzie z planowanych inwestycji budownictwa komunalnego oraz zakupu mieszkań na wolnym rynku. Według danych na koniec 2007 r. Miasto dysponowało liczbą 10 879 lokali mieszkalnych, w tym 490 lokalami socjalnymi.

Lokale mieszkalne

Rok	Ilość lokali (stan na dzień 1 stycznia)	Zakładana sprzedaż lokali	Ubytek lokali (budynki do wyburzenia lub sprzedaży)	Ubytek lokali w wyniku przekwalifikowa nia na lokale socjalne	Uzysk lokali w wyniku inwestycji (budowa, zakup, wynajem, adaptacja)	Ilość lokali (stan na dzień 31 grudnia)
2008	10 879	350	16	35	-	10 478
2009	10 478	350	17	40	-	10 071
2010	10 071	350	19	110	265	9 857
2011	9 857	350	16	80	120	9 531
2012	9 531	350	22	50	120	9 229
2013	9 229	350	11	50	120	8 938

Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta wskazuje, iż do roku 2013 zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu. Przewiduje się spadek liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych na najem na czas nieoznaczony, pomimo planowanych inwestycji. W latach 2009 – 2013 przewiduje się ubytek 1 540 lokali mieszkalnych w związku z ich sprzedażą i wyburzeniem z uwagi na zły stan techniczny oraz przekwalifikowaniem 330 mieszkań na lokale socjalne.

Lokale socjalne

Rok	Ilość lokali (stan na dzień 1 stycznia)	Uzysk lokali w wyniku inwestycji (budowa, zakup, wynajem, adaptacja)	Uzysk lokali w wyniku przekwalifikowania na lokalne socjalne	Ilość lokali (stan na dzień 31 grudnia)
2008	490	30	35	555
2009	555	-	40	595
2010	595	-	110	705
2011	705	30	80	815
2012	815	30	80	925
2013	925	30	80	1 035

Powyższa tabela przedstawia prognozę zmian ilościowych w zasobie lokali socjalnych. Przewiduje się wzrost liczby tych lokali. Pozyskiwanie lokali socjalnych nastąpi w drodze inwestycji i przekształcenia z istniejącego zasobu Miasta lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie technicznym. Proces przekwalifikowywania mieszkań na lokale socjalne w ramach istniejącego zasobu zostanie zintensyfikowany. Będzie to możliwe dzięki równoległym działaniom w zakresie budownictwa komunalnego i uruchomienia programu zamian mieszkań. Prognoza dotycząca liczby lokali socjalnych pomimo tendencji wzrostowej jest na poziomie dwukrotnie niższym niż szacowane potrzeby Miasta w tym zakresie.

Określenie stanu technicznego zasobu.

1. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.

2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj konstrukcji budynku, rodzaj i stan pokrycia dachowego, sposób podpiwniczenia i izolacji budynku, warunki gruntowe, sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Ocena stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Lublin

Charakterystyka zasobu	dobry	średni	zły
Gmina Lublin	10 %	20 %	70 %

- stan dobry – budynek nie wymaga remontu aż do następnego przeglądu technicznego
- stan średni – jeden z elementów budynku będzie wymagał remontu w okresie do 2 lat
- stan zły – budynek wymaga pilnego remontu (w okresie 1 roku) w zakresie przynajmniej 1 elementu (np. konstrukcji, pokrycia dachowego, stolarki, instalacji).

Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego – własność Miasta Lublin

Rok budowy	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
brak danych	7	39
do 1903	40	475
1904 – 1933	46	543
1934 – 1953	16	113
1954 – 1974	26	307
1975 – 1993	1	29
1993 i młodsze	25	1118

Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego – własność Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Rok budowy	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
brak danych	0	0
do 1903	27	320
1904 - 1933	31	286
1934 - 1953	58	449
1954 - 1974	269	4884
1975 - 1993	18	564
1993 i młodsze	1	14

Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego – własność Miasta Lublin, w zasobach Spółki „Kamienice Miasta”

Rok budowy	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
do 1903	8	101
1954 - 1974	2	21

Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego – własność prywatna i mieszana

Rok budowy	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych
brak danych	0	0
do 1903	31	408
1904 – 1933	120	1290
1934 – 1953	17	133
1954 - 1993	2	18
1994 i młodsze	0	0

Powiększanie zasobu mieszkaniowego.

1. Miasto Lublin corocznie odzyskuje ok. 150 lokali mieszkalnych w wyniku naturalnego ruchu mieszkańców. Wielkość pozyskiwanych w ten sposób lokali, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej rodzinom o niskich dochodach.
2. Z uwagi na utrzymujący się nadal deficyt mieszkań i wciąż rosnące potrzeby mieszkańców, za priorytetowe uznaje się następujące działania:
 - a) budowa lokali mieszkalnych i socjalnych,
 - b) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
 - c) pozyskiwanie lokali socjalnych (poprzez przekształcenie) w budynkach o niepełnym wyposażeniu technicznym,
 - d) pozyskiwanie lokali mieszkalnych w drodze zakupu od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym lub spółdzielni mieszkaniowych,
 - e) adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne,
 - f) przejmowanie budynków od dłużników Miasta Lublin oraz ich adaptacja na cele mieszkalne.
3. Przyjmuje się, że w ramach przyznawanych środków na budownictwo komunalne Miasto będzie zawierać wieloletnie kontrakty na budowę lokali socjalnych i zamiennych, przeznaczając na ten cel własne tereny budowlane - co pozwoli na racjonalne wykorzystanie, będących w jej dyspozycji, środków finansowych i rzeczowych.

Wydział Architektury, Budownictwa i Urbanistyki, po dokonaniu analizy potencjalnych możliwości lokalizacji budownictwa mieszkalnego w mieście, wytypował dla potrzeb realizacji nowych zasobów mieszkaniowych Miasta Lublin tereny oznaczone na załączniku graficznym nr 1 symbolami: 1M2, 2M2, 3M2, 4M2, 5M2, 6M2, 7M2, i 8M2 położone w rejonie ul. Droga Męczenników Majdanka i al. Witosa, które w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod zabudowę wielorodzinną M2. Na wskazanych terenach w obrębie gruntów będących własnością Miasta możliwa będzie realizacja 2740 mieszkań o przeciętnej wielkości 40 m² powierzchni użytkowej. W pierwszym etapie realizacji budowy proponuje się wykorzystać tereny oznaczone symbolami 1M2, 2M2, 3M2, które

zostaną uzbrojone najwcześniej, gdyż są obecnie w budowie główne ciągi kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Są to tereny położone najbliżej w stosunku do istniejących i planowanych w os. Felin sieci infrastruktury technicznej. Na ww. terenach możliwa będzie w I etapie budowa 1130 mieszkań o średniej powierzchni użytkowej 40 m². Tereny oznaczone symbolami od 4M2 do 8M2 będą przygotowane w zakresie uzbrojenia w terminie późniejszym.

4. Niezbędnym będą działania uzupełniające – pozyskiwanie mieszkań oraz dokonywanie niezbędnych modernizacji istniejącej substancji komunalnej w oparciu o zewnętrzne źródła finansowania w ramach modelu partnerstwa publiczno -prywatnego (PPP).
5. Uznaje się za konieczne, przy planowaniu realizacji budowy lokali socjalnych w oparciu o własne środki budżetowe Miasta, ubieganie się o pomoc z budżetu państwa w oparciu o ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych - Dz. U. z 2006 r., Nr 251, poz. 1844. Ustawa ta przewiduje udzielenie wsparcia finansowego przy budowie, remoncie lub przebudowie budynków, zmianie sposobu użytkowania budynków niemieszkalnych, a także zakupie lokali – całość z myślą o powstawaniu nowych lokali socjalnych.
6. Priorytetem winna być kontynuacja działań przy planowanych zadaniach inwestycyjnych.
7. Należy dążyć do odzyskiwania pojedynczych lokali o niepełnym standardzie (położonych w budynkach stanowiących w całości własność Miasta) poprzez wskazywanie dotychczasowym najemcom pełnostandardowych lokali mieszkalnych i przeznaczenia zwalnianych mieszkańców na lokale socjalne.
8. Dokonywanie wyodrębnienia całych budynków położonych poza strefą staromiejską i śródmiejską, w których wszystkie obecne mieszkania spełniają wymogi lokali socjalnych i przeznaczenie ich w całości na ten cel.

Niezależnie od wyżej wymienionych działań ukierunkowanych na powiększanie zasobu mieszkaniowego, należy wymienić również te czynniki, które mają wpływ na zmniejszanie się zasobu Miasta, a mianowicie:

- a) rozbiórki budynków z uwagi na zły stan techniczny oraz w związku z realizacją inwestycji miejskich,
- b) wykup mieszkań od Miasta (sprzyja temu wysoka bonifikata),
- c) likwidacja mieszkań wspólnych.

Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych.

1. Miasto Lublin jest zobowiązane do realizacji potrzeb osób, których uprawnienia do wynajęcia mieszkania wynikają wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, czyli do zapewnienia odpowiedniej ilości lokali socjalnych i zamiennych.

Według potrzeb bilansujących się na koniec 2007 roku Miasto Lublin chcąc zrealizować pomoc obligatoryjną, choćby w minimalnym zakresie, powinno udostępnić do najmu ok. 1000 lokali socjalnych, 500 lokali mieszkalnych i 116 lokali (o obniżonym standardzie) z tytułu realizacji wyroków eksmisyjnych uprawomocnionych przed 12 listopada 1994 roku oraz 265 pomieszczeń tymczasowych.

Rzeczywista i prognozowana ilość wyroków sądowych orzekających eksmisję (z wynikającym z nich obowiązkiem zapewnienia lokalu socjalnego)

Rok	Rzeczywista ilość wyroków	Przewidywana ilość wyroków
2007	412	-
2008	165	600
2009	-	800
2010	-	1 000
2011	-	1 200
2012	-	1 400
2013	-	1 600

2. Niezależnie od powyższych potrzeb, określona ilość wnioskodawców ubiega się o pomoc mieszkaniową z tytułu złych warunków mieszkaniowych z jednoczesnym osiąganiem niskich dochodów lub znajdujących się w niedostatku. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tych gospodarstw jest określone w ustawie o ochronie praw lokatorów jako jedno z zadań gminy.
3. Ponadto na wskazanie lokalu przez Miasto oczekują:
 - osoby zamieszkujące w lokalach niemieszkalnych,
 - wychowankowie domów dziecka,
 - repatrianci,
 - osoby posiadające 3 - letnie wypowiedzenie stosunku najmu w budynkach prywatnych,
 - osoby oczekujące na zmianę lokali „z urzędu”.

W związku z realizacją zadań własnych Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie oraz „Programu wsparcia dzieci i rodzin na terenie Lublina w latach 2008 - 2013” przyjętego uchwałą Rady Miasta Lublin nr 302/XVIII/2008 z dnia 13.03.2008 r. niezbędnym będzie wskazanie do roku 2013 z zasobów Miasta co najmniej jednego mieszkania rocznie z przeznaczeniem na mieszkanie chronione dla:

- usamodzielniających się wychowanków domów dziecka, rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych,
- osób niepełnosprawnych, bezdomnych i osób posiadających status uchodźcy.

Tabela przedstawiająca ilość wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową (stan na 31 grudnia 2007 r.)

L.p.	Tytuł	Ilość wnioskodawców
1.	lokale socjalne	4 749
2.	lokale mieszkalne	2 511
3.	realizacja wyroków sprzed 12.11.1994 r.	116
4.	budynki zagrożone	8
5.	wychowankowie domów dziecka	221
6.	wypowiedzenia 3 -letnie	450
7.	zamiany z urzędu	65
8.	pomieszczenia tymczasowe	265
	Razem	8 385

4. Zgodnie z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów - jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądu, wierzycielowi przysługuje roszczenie do gminy o wypłatę odszkodowania. Z tego tytułu obserwuje się tendencję wzrostową liczby spraw sądowych związanych z roszczeniami, co wpływa na konieczność zabezpieczenia środków finansowych niezbędnych na realizację obowiązku ustawowego w zakresie zaspokajania roszczeń odszkodowawczych na kolejne lata.

Rzeczywiste i prognozowane wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań (w zł).

Rok	Wydatki rzeczywiste (wypłacone)	Wydatki prognozowane
2008	8 489	60 000
2009	-	300 000
2010	-	500 000
2011	-	700 000
2012	-	700 000
2013	-	700 000

Podstawę wypłaty odszkodowania przez Miasto Lublin stanowi:

- wyrok sądu nakładający na Miasto obowiązek wypłaty odszkodowania wraz z ustaleniem jego wysokości,
- ugoda sądowa w sytuacji, gdy Miasto uznaje powództwo,

Nie wyklucza się możliwości zawierania ugód bezpośrednio pomiędzy Wydziałem Spraw Mieszkaniowych Urzędu a wierzycielem w celu zmniejszenia wysokości wypłacanych odszkodowań.

5. Lokale, których standard oraz struktura uzasadnia przeznaczenie ich na lokale socjalne lub zamienne będą dysponowane w pierwszej kolejności na realizację obligatoryjnych zadań Miasta, czyli wskazywane do najmu w oparciu o wyroki sądowe oraz decyzje organu nadzoru budowlanego.

Rozdział II

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata.

Analiza potrzeb remontowych i plan remontów zasobu.

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych ustalane są przez ww. Zarząd w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zmianami), a także z ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli ze strony zarządcy.

Na rok 2008 zaplanowane zostały wydatki na realizację ww. potrzeb w wysokości 6 mln zł, które nie zaspokajają bieżących potrzeb.

2. Ogólny stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin będzie ulegał systematycznej poprawie w miarę dalszego dostosowywania stawek czynszu do poziomu odzwierciedlającego rzeczywiste potrzeby remontowe budynków i lokali.
3. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą przez zarządcę plany rzeczowo – finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel.

Plany tworzone będą z zachowaniem następujących priorytetów:

- eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali (a także osób trzecich),
 - zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - utrzymanie zapobiegawczego charakteru części remontów.
4. Założenie standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Miasta Lublin są następujące:

STANDARD BUDYNKÓW:

- elementy konstrukcji budynków pozbawione zagrożeń,
- sprawna instalacja elektryczna przygotowana do zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- instalacja gazowa z aktualnym protokołem badań szczelności,
- instalacja kominowa spalinowa i wentylacyjna z corocznym protokołem badań,
- instalacja odgromowa z protokołem badań (co 3 lata),
- elewacja budynków bez ubytków tynków – odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat,
- pokrycia dachowe szczelne i konserwowane,
- kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- malowane klatki schodowe i elementy stolarki – przynajmniej co 7 lat.

STANDARD LOKALU MIESZKALNEGO:

- sprawna instalacja gazowa i elektryczna,
- sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- odpowiednie do standardu lokalu wyposażenie w urządzenia sanitarne,
- odpowiednio dobrane źródło ogrzewania lokalu,
- szczelna stolarka drzwiowa i okienna.

Potrzeby dotyczące remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Lublin na lata 2009 – 2013

L.p.	Rodzaj prac (zakres remontu)	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2009	2010	2011	2012	2013
1	Remonty dachów	1 200	1 300	1 400	1 400	1 400
2	Remonty kominów i wentylacji	1 150	1 250	1 250	1 300	1 300
3	Remonty instalacji wod - kan (wymiana)	400	400	500	500	500
4	Remonty instalacji gazowej (wymiana)	200	200	500	500	500
5	Remonty instalacji elektrycznej (wymiana)	200	200	600	600	600
6	Remonty balkonów i izolacji budynków, wymiana stropów, schodów	1 300	1 300	1 300	1 400	1 400
7	Remont (naprawa) elewacji	1 500	2 000	3 000	3 000	3 000
8	Malowanie klatek schodowych	300	300	400	400	400
9	Sporządzanie dokumentacji i ekspertyz	500	500	700	700	700
10	Inne	1 750	1 050	1 000	800	700
	Razem	8 500	8 500	10 650	10 600	10 500

Potrzeby dotyczące remontów mieszkań (zakres wynikający z obowiązków wynajmującego) w latach 2009 – 2013

L.p.	Rodzaj prac	Prognozowane nakłady pracy w latach (w tys. zł)				
		2009	2010	2011	2012	2013
1	Remont lokali wolnych tzw. pustostanów	1 500	1 500	2 000	2 000	2 000
2	Wymiana stolarki okiennej	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
3	Przestawienie pieców lub montaż innego środka grzewczego	1 200	1 200	1 300	1 300	1 300
4	Wymiana podłóg	100	100	200	200	200
5	Odgrzybianie lokali	200	200	300	500	500
6	Wymiana instalacji	300	300	400	400	400
7	Dokumentacja, ekspertyzy, opinie	200	200	300	300	300
8	Inne	1 000	1 000	1 650	1 500	1 500
	Razem	6 000	6 000	7 650	7 700	7 700

Inne wydatki związane z budynkami w latach 2009 – 2013

L.p.	Rodzaj prac	Prognozowane nakłady pracy w latach (w tys. zł)				
		2009	2010	2011	2012	2013
1	Zabezpieczenie budynków do czasu ich sprzedaży lub rozbiórki	200	200	300	300	300
2	Rozbiórki budynków Gminy Lublin	300	300	400	400	500
	Razem	500	500	700	700	800

Wykaz budynków stanowiących własność Miasta wymagających remontu głównego

Termin wykonania remontu	Adres
2009	Lubartowska 30 a
2009	Lubartowska 27/29
2010	Kowalska 3
2010	Misjonarska 24
2011	1-go Maja 14
2011	Żelazna 20
2012	Żelazna 18
2012	Lubartowska 8
2013	Montażowa 16
2013	Krochmalna 24

Prognozowane potrzeby na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych w latach 2009 – 2013 (w tys. zł)

Modernizacja

L.p.	Rodzaj własności	Rok				
		2009	2010	2011	2012	2013
1.	Budynki Gminy i wspólnot mieszkaniowych	3 000	4 000	5 000	5 000	5 000
2.	Budynki o własności mieszanej	500	500	500	500	500
3.	Budynki prywatne	1 000	1 000	500	500	500
	Razem	4 500	5 500	6 000	6 000	6 000

Remonty

L.p.	Rodzaj własności	Rok				
		2009	2010	2011	2012	2013
1.	Budynki Gminy i wspólnot mieszkaniowych	10 000	10 000	13 000	13 000	13 000
2.	Budynki o własności mieszanej	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
3.	Budynki prywatne	4 000	4 000	5 000	5 000	5 000
	Razem	15 000	15 000	19 000	19 000	19 000

Jak wynika z powyższych tabel na najpilniejsze potrzeby remontowe (przewidziane do wykonania w 2009 r.) należy zabezpieczyć środki finansowe w wysokości oszacowanej na kwotę 15 mln złotych. Wyszczególnione w tabeli wydatki na remonty obejmują kwoty dotyczące potrzeb remontowych budynków i mieszkań tworzących mieszkaniowy zasób Miasta Lublin – w tym lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

5. Standardy wymienione w pkt. 4 nie dotyczą lokali przeznaczonych na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.
6. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych będących poza zarządem Zarządu Nieruchomości Komunalnych ustalane są przez zarząd poszczególnych wspólnot. Miasto natomiast przekazuje zaliczki na fundusz remontowy, za lokale będące jej własnością, zgodnie z uchwałami wspólnot mieszkaniowych. Dla przykładu:
 - zaliczki remontowe wpłacone przez Miasto w 2007 r.: 117 064, 73 zł;
 - zaliczki remontowe planowane na 2008 r.: 150 000 zł

Potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez placówki oświatowe Miasta Lublin na lata 2009 – 2013 finansowane z budżetu Miasta

L.p.	Rodzaj prac	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2009	2010	2011	2012	2013
1	Prace wynikające z opinii kominiarskich	2	-	-	-	-
2	Remonty dachów	93	7	70	-	-
3	Remonty kominów i wentylacji	219	15	8	-	-
4	Remonty instalacji gazowych	70	7	7	20	-
5	Remonty instalacji elektrycznych	31	364	20	10	10
6	Remonty instalacji wodno - kanalizacyjnych	358	57,5	14	-	-
7	Remonty balkonów i stropów	17	-	20	-	-
8	Remonty elewacji	120	16,5	50	20	12
9	Malowanie klatek schodowych	63	16	125	14	-
10	Remonty lokali zwalnianych (w zakresie wynajmującego)	40	7	-	-	-
11	Opracowanie opinii i ekspertyz	34	-	-	-	-
	Razem	1047	490	314	64	22

7. Środki finansowe planowane na remonty winny zapewnić w pełnym zakresie realizację tych robót, które mają na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali (oraz osób trzecich), a także decydują o właściwym zabezpieczeniu przeciwpożarowym budynków.
8. W ramach dysponowania środkami należy przewidzieć konieczność przystosowania budynków lub ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych – jeżeli takie potrzeby wystąpią.
9. Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu z własnych środków przez wierzyciela dla osoby uprawnionej wyrokiem eksmisyjnym do otrzymania lokalu socjalnego.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali.

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Lublin jest:
 - dalsza częściowa prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
 - pozyskiwanie środków na budowę nowych mieszkań komunalnych,
 - racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Lublin.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Lublin odbywa się na podstawie odrębnej uchwały Rady Miasta Lublin, określającej zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta.
3. Uchwała, o której mowa w pkt 2 określa które lokale nie podlegają sprzedaży, stanowiąc tym samym tzw. niezbywalny zasób mieszkaniowy.

Zasób docelowo – czynszowy tworzą :

 - a) lokale w budynkach, które ze względu na stan techniczny zostały zakwalifikowane do remontu kapitalnego lub rozbiórki oraz sutereny adaptowane na cele mieszkalne,
 - b) lokale w budynkach oddanych do użytkowania w rozumieniu art. 54 i nast. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2000r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zmianami) po dniu 1 stycznia 1995r.,
 - c) lokale w budynkach poddanych kapitalnemu remontowi lub modernizacji po dniu 1 stycznia 1995r.,
 - d) lokale, których najemcy posiadają zaległości w opłatach czynszowych,
 - e) lokale socjalne,
 - f) lokale w budynkach na Starym Mieście położonych w obrębie ulic: Kowalskiej, Podwale, Królewskiej i Lubartowskiej - z wyjątkiem budynków, w których sprzedaż lokali rozpoczęta została przed wejściem w życie niniejszej uchwały oraz w budynku przy ul. Jezuickiej 1/3.
4. W latach 2009 – 2013 planuje się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych – dążąc w ten sposób do pełnej ich prywatyzacji.

Prognoza wielkości sprzedaży lokali mieszkalnych.

1. W latach 2005 – 2007 liczba sprzedanych mieszkań utrzymywała się na poziomie 300 – 350 w skali roku.
2. W latach 2009 – 2013 szacowana jest średnia sprzedaż lokali mieszkalnych w wysokości ok. 350 mieszkań.
3. Przewidywane wpływy ze sprzedaży ww. ilości mieszkań szacuje się na około 4,5 mln zł w skali roku.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszu.

Ustalanie stawki czynszu.

1. Czynsz najmu w lokalach mieszkalnych stanowiących zasób Miasta jest ustalany na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów z uwzględnieniem zasad polityki czynszowej wynikających z wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Lublin.
2. Stawka czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania ustalana jest w drodze zarządzenia Prezydenta Miasta Lublin.
3. Stosuje się zasady ustalania bazowej stawki czynszu, w odniesieniu do której wprowadza się zwwyżki lub zniżki w zależności od występowania czynników zwiększających lub zmniejszających wartość użytkową lokalu.
4. Należy dążyć do wprowadzania zasady, że dla zasobów mieszkaniowych nowo powstałych stawka czynszu wynosić będzie 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
5. Dla pozostałych zasobów uznaje się za konieczne, by średnia wysokość czynszu zapewniała pokrycie kosztów ponoszonych na utrzymanie zasobu, w tym przede wszystkim kosztów bieżącego utrzymania technicznego budynków, konserwacji i przeglądów, remontów, kosztów zarządzania oraz kosztów utrzymania czystości i zieleni.
6. Stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne obowiązująca do 13.08.2008 r. wynosiła 5,07 zł/m² i została wprowadzona Zarządzeniem Prezydenta Nr 251/2007 z dnia 21 maja 2007 r.
Jednostkowy przychód z czynszu wyliczony w oparciu o wpływy należne wynikające z zastosowania zniżek i podwyżek w odniesieniu do stawki bazowej wyniósł za 2007 rok 4,45 zł/m², natomiast maksymalna wysokość stawki czynszu przy zastosowaniu czynników podwyższających wyniosła 5,48 zł/m². Zastosowane czynniki tylko obniżające ustaliły stawkę czynszu minimalnego na poziomie 2,23 zł/m².
W odniesieniu do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Lublin w okresie II i III kwartału 2008 roku, wynoszącego 2861,20 zł/m² powierzchni użytkowej, aktualnie stawka czynszu kształtuje się następująco:
 - 3% wartości odtworzeniowej stanowi - 7,15 zł/m²,
 - czynsz 5,07 zł/m² jako stawka bazowa, stanowi 2,13 % wartości odtworzeniowej,
 - czynsz 4,45 zł/m² jako stawka średnia, stanowi 1,87 % wartości odtworzeniowej.Wynika z tego zestawienia, że opłaty czynszowe są na poziomie niewystarczającym, a więc niższe od zakładanych.
W związku z powyższym należy dążyć do osiągnięcia do roku 2012, maksymalnej bazowej stawki czynszu odpowiadającej 3% wskaźnika przeliczeniowego

kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – przy założeniu, że raz w roku stawka bazowa czynszu będzie podnoszona o odpowiednio naliczony procent wzrostu uzależniony od obowiązującego w chwili ustalenia podwyżki ww. wskaźnika wartości odtworzeniowej. Zasadniczym będzie, aby przy ustalaniu podwyżek czynszu opierać się przede wszystkim na dwóch głównych podstawach jakimi są:

- realne wydatki na utrzymanie zasobu mieszkaniowego Miasta,
- wskaźnik wartości odtworzeniowej, jako element szacujący poziom wydatków na odtworzenie substancji eksploatowanej.

Konsekwentne przestrzeganie powyższych zasad pozwoli na uzyskanie w latach 2009 – 2013 przychodów z wpłat czynszowych na poziomie kosztów bieżącego utrzymania budynków, a nawet wyższym, które mogłyby być wykorzystane jako jedno ze źródeł finansowania remontów substancji mieszkaniowej.

Kształtowanie się stawki czynszu oraz opłat czynszowych przed i po podwyżce czynszu na przestrzeni 2007 roku

L.p.	Liczba lokali	Pow. użytkowa w m ²	Stawka czynszu poprzednia zł/m ²	Wpływy z czynszu poprzednie w tys. zł	Stawka czynszu obecna zł/m ²	Wpływy z czynszu obecne w tys. zł
1	305	9 519	0,91	9	1,00	10
2	86	2 512	2,06	5	2,23	6
3	35	1 047	2,25	2	2,43	3
4	9	339	2,44	1	2,64	1
5	1	33	2,50	0	2,70	0
6	157	4 718	2,63	12	2,84	13
7	101	3 521	2,81	10	3,03	11
8	250	8 741	3,00	26	3,24	28
9	104	3 971	3,19	13	3,45	14
10	1	29	3,25	94	3,51	0
11	782	24 117	3,38	82	3,65	88
12	370	13 613	3,56	48	3,84	52
13	1	38	3,74	0	4,04	0
14	443	17 567	3,75	66	4,05	71
15	1 048	41 899	3,94	165	4,26	178
16	197	7 774	4,13	32	4,46	35
17	4 428	195 291	4,31	842	4,65	908
18	462	22 233	4,50	100	4,86	108
19	1 273	53 421	4,69*	251	5,07*	271
20	440	21 476	4,88	105	5,27	113
21	278	13 372	5,07	68	5,48	73
22	40	1 297	5,95	8	5,62	7
Razem	10 811	446 529		1 939		1 990

*stawka bazowa czynszu

7. Czynsz za lokale socjalne, zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów nie może przekraczać połowy stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Podstawą do ustalenia stawki czynszu za lokal socjalny jest stawka czynszu obowiązującego w gminnym zasobie z uwzględnieniem wszystkich czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokalu, a więc praktycznie jest to stawka za wynajęcie lokalu z reguły o niskim standardzie wyposażenia i z gorszą lokalizacją. Tak ustalona stawka będzie obowiązywać we wszystkich lokalach socjalnych w mieszkaniowym zasobie Miasta Lublin. W chwili obecnej ww. stawka wynosi 1 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu socjalnego.
8. Zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta Lublin nr 553/2008 z dnia 14 sierpnia 2008 r. w sprawie określenia miesięcznych stawek czynszu za lokale mieszkalne i lokale socjalne, od 14 sierpnia 2008 r. stawka bazowa czynszu za lokale mieszkalne wynosi 5,58 zł/m², a za najem lokalu socjalnego 1,10 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. W zarządzeniu tym określone zostały również rodzaje i wartości procentowe czynników obniżających i podwyższających bazową stawkę czynszu.
9. Czynniki wpływającymi na określenie stawek czynszu dla mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin są cechy dotyczące:
 - a) lokalizacji budynku
 - położenie budynku w strefie
 - uciążliwość lokalizacji
 - b) lokalizacji mieszkania
 - usytuowanie w budynku
 - położenie na kondygnacji
 - c) stanu technicznego budynku
 - d) układu funkcjonalnego i wyposażenia mieszkania
 - uciążliwość mieszkańców (wspólne zamieszkiwanie)
 - wyposażenie mieszkania
 - wyposażenie w media techniczne
 - sposób ogrzewania mieszkania.
10. Uznaje się za niezbędne, aby planowana stawka czynszu w mieszkaniowym zasobie Miasta Lublin nie była mniejsza od wielkości składników czynszu.

Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu

1. Na podstawie stosowanych przepisów prawa miejscowego dotyczących zasad odraczania terminów zapłaty oraz rozkładania na raty wierzytelności Miasta Lublin z tytułu należności pieniężnych, do których nie stosuje się przepisów ustawy Ordynacja podatkowa, nadal możliwe będzie udzielenie osobom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy w formie:
 - rozłożenia należności na raty
 - odraczania terminu płatności
 - umarzanie zaległości.

2. Na wniosek osoby, w stosunku do której została orzeczona eksmisja z lokalu, a zarządca podjął czynności wymienione w pkt 1, dopuszcza się możliwość ponownego zawarcia umowy najmu dotychczas zajmowanego lokalu na warunkach określonych w uchwale Rady Miasta Lublin dotyczących zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin.
3. Zarządca mieszkaniowego zasobu Miasta winien dążyć do prowadzenia intensywnych działań mających na celu poprawę poziomu ściągalności czynszów za lokale mieszkalne.

Rozdział V

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta.

Zarząd zasobem mieszkaniowym.

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Miasta Lublin sprawuje Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie będący zakładem budżetowym – za wyjątkiem zasobu wyszczególnionego w rozdziale I w tabeli na str. 5 , których zarząd odbywa się na podstawie stosownych umów lub odrębnych aktów prawnych.
2. Dopuszcza się zlecanie, w drodze przetargu, podmiotom zewnętrznym określonego zakresu spraw związanych z zarządzaniem nieruchomościami i niektórych czynności związanych z pełnieniem funkcji wynajmującego. Efektem tego winno być obniżenie poziomu kosztów utrzymania nieruchomości, a przynajmniej utrzymanie ich na niezmiennym poziomie.
3. Dopuszcza się przekazywanie w części lub w całości, czynności zarządu mieszkaniowym zasobem Miasta Lublin innemu podmiotowi niż Zarząd Nieruchomości Komunalnych – na zasadach wynikających z odrębnych przepisów prawa.

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Lublin.

1. W budynkach wspólnot mieszkaniowych Miasto Lublin posiada, na dzień 31 grudnia 2007 r., 6 517 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 438 401 m², w których zamieszkuje 18 387 osób.
2. Reprezentantem Miasta, jako współwłaściciela we wspólnotach mieszkaniowych, są pracownicy Zarządu Nieruchomości Komunalnych oraz właściwych Wydziałów Urzędu Miasta Lublin posiadający stosowne pełnomocnictwa.
3. Miasto Lublin może wnioskować (jako jeden ze współwłaścicieli) do zarządów wspólnot mieszkaniowych o podejmowanie czynności dotyczących nabycia przez wspólnoty przyległych nieruchomości gruntowych, które nie spełniają wymogów budowlanych, a byłyby przydatne wspólnocie mieszkaniowej. Wpłynie to na poprawę prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych łącznie z elementami tzw. małej architektury.
4. Zasady wyrażania zgody na adaptację części wspólnych, zarówno w budynkach będących własnością Miasta Lublin, jak i w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowią czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Adaptacje takie mogą być dokonywane na podstawie odrębnych przepisów prawa.

5. Rola Miasta w zakresie polityki finansowej w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych wyraża się następująco:
- a) Zarząd Nieruchomości Komunalnych występujący w imieniu Miasta Lublin wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu i utrzymywanie nieruchomości wspólnej zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez wspólnoty mieszkaniowe,
 - b) Zarząd Nieruchomości Komunalnych kontroluje sposób rozliczenia udziału Miasta w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

Zarządzanie budynkami prywatnymi zasiedlonymi przez Miasto, których zarząd prowadzony jest w oparciu o przepisy K.c. o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Obecnie ZNK w imieniu Miasta zarządza budynkami czynszowymi, stanowiącymi własność osób nieznanych z miejsca pobytu oraz osób, które zmarły a ich spadkobiercy nie są znani, a także osób, które nie wyrażają woli przejęcia nieruchomości, na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przepisy te obligują do działania na rzecz nieznanego lub znanego z miejsca pobytu właściciela i zgodnie z jego prawdopodobną wolą.

Zarządzanie prywatnym zasobem jest utrudnione ze względu na prawne ograniczenia działania prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia w zakresie możliwości podejmowania decyzji oraz ze względu na brak rentowności przeważającej części budynków. Sytuacja ta, może narazić Miasto na koszty wynikające z ewentualnych roszczeń ze strony właścicieli lub ich następców prawnych.

W celu wyeliminowania tej sytuacji:

1. Miasto dążyć będzie do stworzenia warunków zachęcających właścicieli do przejmowania budynków we własny zarząd przez przyjęcie we wzajemnych rozliczeniach opcji zerowej.
2. W budynkach nieodebranych przez właścicieli a pozostających nadal w zarządzie ZNK, Miasto w stosunku do lokali przez nią wynajmowanych pokrywać będzie na dotychczasowych zasadach różnice pomiędzy faktycznymi kosztami utrzymania lokali a wpływami czynszowymi.

Zarząd budynkami stanowiącymi przedmiot współwłasności z udziałem Miasta

Zarządzanie budynkami, w których Miasto posiada ułamkowy udział we własności, opiera się na zasadach określonych przepisami kodeksu cywilnego. Zarządzanie wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli. Miasto podejmie konieczne kroki w celu porozumienia się z pozostałymi współwłaścicielami co do określenia sposobu zarządu budynkiem będącym przedmiotem współwłasności.

Wyłonienie zarządcy dla budynków, których właściciele znani są z miejsca pobytu ustalone zostanie w drodze negocjacji.

Do czasu przekazania zarządu tych budynków współwłaścicielom lub podmiotom przez nich wyłonionym będą one w dalszym ciągu zarządzane przez ZNK.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Podstawowym źródłem finansowania całości gospodarki mieszkaniowej jest coroczny budżet Miasta Lublin.
2. Innymi źródłami finansowania są:
 - a) przychody z czynszu za najem lokali mieszkalnych,
 - b) dochody z najmu lokali użytkowych – są one także źródłem dofinansowania wydatków nie dających się pokryć czynszem z lokali mieszkalnych i socjalnych z uwagi na brak wpływów od lokatorów zalegających z opłatami czynszowymi i za dostarczane media, za które opłaty wnosi Miasto oraz niską stawką czynszu w lokalach socjalnych.

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej stanowią też:

3. Środki pozyskiwane ze sprzedaży mieszkań – zgodnie z postulowaną od wielu lat zasadą, aby wszystkie środki uzyskiwane ze sprzedaży i gospodarowania komunalnym zasobem mieszkaniowym były wykorzystywane na utrzymanie oraz niezbędne zwiększenie zasobu mieszkaniowego Miasta Lublin, ze szczególnym uwzględnieniem utrzymania właściwego stanu technicznego i bezpiecznego użytkowania budynków.
4. Środki pozyskiwane ze sprzedaży lokali użytkowych – dokonywanej na zasadzie stosownej Uchwały Rady Miasta Lublin a także przychody powstałe z likwidacji współwłasności oraz zbywania budynków po wykwaterowaniu lokatorów i zbywania działek po rozbiórkach budynków również powinny być przeznaczane na pozyskiwanie mieszkań komunalnych.
5. Środki z budżetu państwa (w ramach dofinansowania budownictwa socjalnego).
6. Środki z funduszy unijnych w ramach kolejnych programów pomocowych.
7. Środki wywodzące się z kredytów komercyjnych.

Rozdział VII

Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta.

Koszty zarządzania zasobem obejmują:

1. Koszty zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych oraz podmioty, którym zlecono te czynności a wyłonione w drodze przetargu.
2. Koszty na bieżącą eksploatację budynków.

Prognoza wielkości kosztów utrzymania zasobu (średnie miesięczne w zł/m²)

L.p.	Wyszczególnienie	2006	2007	w latach				
		wykonane		2009	2010	2011	2012	2013
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Wynagrodzenie za sprawowanie zarządu i administrowanie zasobem Gminy przez ZNK i inne podmioty	1,11	1,21	1,33	1,39	1,46	1,53	1,61
2	Wydatki na bieżącą eksploatację budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy	0,53	0,56	0,61	0,64	0,68	0,71	0,75
3	Wydatki na pozostałe zadania związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Gminy	1,27	1,48	1,61	1,70	1,78	1,87	1,96
4	Wydatki z tytułu pokrywania pełnych kosztów dostaw mediów technicznych	3,35	3,58	3,91	4,11	4,31	4,53	4,76
5	Wysokość zaliczek eksploatacyjnych będących udziałem Gminy w bieżącym utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych	0,58	0,58	0,64	0,67	0,70	0,74	0,77
6	Wysokość zaliczek remontowych będących udziałem Gminy w bieżącym utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych	0,63	0,69	0,75	0,79	0,83	0,87	0,91
7	Wydatki na remonty finansowane przychodami z czynszów	0,95	0,67	0,73	0,76	0,80	0,84	0,88
8	Wydatki na remonty finansowane dotacją	0,72	1,46	1,52	1,61	2,58	2,72	2,88
	Razem koszty	9,14	10,24	11,10	11,67	13,14	13,80	14,52

Założenie: wzrost kosztów rokrocznie o rosnący poziom inflacji średnio o 5%

Rzeczywista i przewidywana wysokość wpływów z lokali mieszkalnych (bez opłat niezależnych od wynajmującego) w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania

Wyszczególnienie	W latach						
	2006	2007	2009	2010	2011	2012	2013
Rzeczywisty (średni) wpływ w zł/m ²	3,44	3,52	x	x	x	x	x
Przewidywany (średni) wpływ w zł/m ²	x	x	3,89	4,08	4,29	4,50	4,72

Założenia:

- zmniejszenie się powierzchni lokali mieszkalnych średnio o 5% rocznie
- utrzymująca się ściągalność opłat czynszowych na poziomie 87,70%

Wydatki Inwestycyjne

1. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy (ustawa o ochronie praw lokatorów). W związku z powyższym Miasto Lublin podejmuje różne działania, także wynikające z niniejszego programu, celem powiększenia własnego zasobu mieszkaniowego. Corocznie w budżecie miasta przeznaczone są środki na realizację budowy nowych mieszkań, w tym także socjalnych. W roku 2007 wydatkowano na ten cel kwotę 2 mln 832 tys. zł, a na rok 2008 przeznaczono 6 mln zł.

Niezbędne środki finansowe z budżetu Miasta na własne zadania inwestycyjne związane z budową nowych lokali mieszkalnych i socjalnych (ilość lokali określa średni poziom potrzeb) – (w tys. zł.)

Rok	Lokale mieszkalne		Lokale socjalne		Razem wydatki (rub. 3+5)	Zakładana wartość odtworzeniowa (zł/m ²)
	Ilość	Wydatki	Ilość	Wydatki		
2009	30	4.500	60	10.740	15.240	2 900
2010	265	23.556	100	17.900	41.456	3 000
2011	70	10.670	120	21.480	32.150	3 100
2012	80	11.800	130	23.270	35.070	3 100
2013	80	12.300	130	23.500	35.800	3 200
Razem	525	62.826	540	96.890	159.716	-

2. Jak wynika z analizy potrzeb na lokale mieszkalne i socjalne, Miasto Lublin, aby częściowo zrealizować w latach 2009 – 2013 ustawowe obowiązki w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, powinno pozyskiwać ok. 200 lokali rocznie w drodze inwestycji. Dla porównania, w roku 2007 oddano łącznie 55 lokali, natomiast w 2008 roku planuje się oddać 30 lokali socjalnych. Jest więc rzeczą niezmiernie ważną, aby coroczne nakłady na inwestycje mieszkaniowe, realizowane w oparciu o środki z budżetu Miasta były wystarczające na powiększenie zasobu mieszkaniowego Miasta Lublin.

3. Wobec rosnącej liczby osób ubiegających się o pomoc mieszkaniową ze strony Miasta, niedostępność mieszkań na wolnym rynku dla osób o niskich dochodach, przewidywanego wzrostu kwot odszkodowań zasądzanych od Miasta z tytułu niedostarczania lokali socjalnych, biorąc za podstawę oszacowanie niniejszym programem potrzeb na lokale i środki finansowe, Miasto Lublin winno realizować, jako pierwszoplanowe zadania w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, wynikające wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, co niestety musi się odbyć kosztem innych zadań i inwestycji.

Rozdział VIII

Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta.

Działania w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym.

Miasto Lublin w celu racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym będzie realizować oraz nadzorować następujące działania:

- prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób gwarantujący wysoką jakość robót i ich terminowość,
- adaptację pomieszczeń niemieszkalnych,
- remonty lokali opróżnionych (tzw. „pustostanów”) w zakresie między innymi skrócenia czasu ich przygotowania do zasiedlenia,
- dążenie do likwidacji mieszkań niesamodzielnych,
- wprowadzenie programu zamian mieszkań. Przeznaczanie części nowo wybudowanych lokali mieszkalnych dla lokatorów wywiązujących się z obowiązków najemcy, a dążących do poprawy swoich warunków mieszkaniowych. Umożliwi to pozyskiwanie lokali o obniżonej wartości w celu przekwalifikowania ich na lokale socjalne.

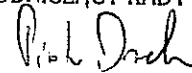
Dodatkowe działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

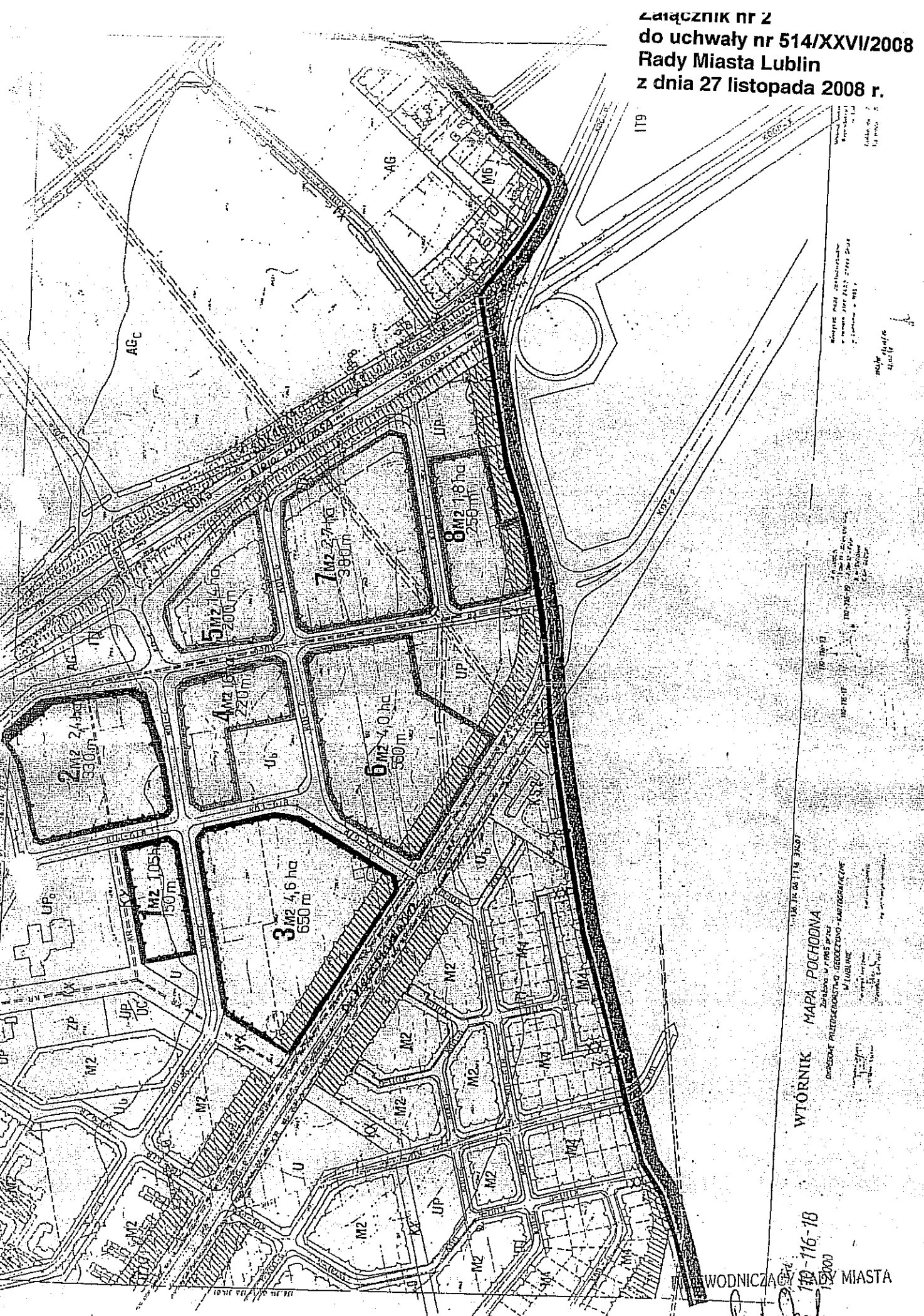
1. Zintensyfikowanie działań zmierzających do regulacji stanów prawnych budynków i lokali będących w samoistnym posiadaniu Miasta.
2. Podjęcie próby realizacji budowy lokali mieszkalnych i socjalnych w ramach partnerstwa publiczno – prywatnego.
3. Zakup lub wynajem na wolnym rynku określonej liczby lokali mieszkalnych od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniem (w tym spółdzielni mieszkaniowych oraz właścicieli mieszkań w obrębie rynku wtórnego).
4. Współpraca z TBS „Nowy Dom” uwzględniająca możliwość wynajmu mieszkań przez Miasto.
5. Podjęcie działań w celu uzyskania mieszkań socjalnych typu kontenerowego.

Działania w zakresie inwentaryzacji zasobu mieszkaniowego Miasta Lublin.

1. Istniejący zasób mieszkaniowy winien zostać dokładnie zinwentaryzowany oraz poddawany późniejszej systematycznej aktualizacji.
2. Istotą inwentaryzacji zasobu jest jednoznaczne ustalenie jego stanu technicznego, określenie zakresu wyposażenia mieszkań i lokali w podstawowe instalacje i urządzenia oraz ustalenie stanu prawnego lokalu.
3. Kontrola sposobu użytkowania lokali należących do zasobu Miasta, w szczególności poprzez:
 - a) ustalanie, czy najemcy wynajęli, podnajęli albo oddali do bezpłatnego używania lokale lub ich części za wymaganą zgodą wynajmującego,
 - b) monitorowanie zamieszkiwania przez najemców w lokalach do których posiadają tytuł prawny,
 - c) ustalanie, czy najemca posiada tytuł prawny do innego lokalu.
4. Należy stworzyć jednolitą bazę danych obejmującą wszystkie budynki i lokale. Winna ona być wspólna i wzajemnie dostępna dla Wydziałów Urzędu Miasta Lublin zajmujących się gospodarką mieszkaniową, jak i dla zarządcy zasobem (obecnie ZNK) oraz posiadać możliwość jej bieżącej aktualizacji. Wpłynie to na właściwy przepływ informacji, a tym samym poprawi racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym Miasta.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIASTA


Piotr Dreher



WTÓRNIK MAPA POCHODNA

zobowiązanie w ramach projektu

OPRACOWANIE PRACOWNIKÓW GOSPODARSTWA KRAJOWEGO - KARTOGRAFICZNE

W LUBLINIE

WYKONANIE PRACOWNIKÓW GOSPODARSTWA KRAJOWEGO - KARTOGRAFICZNE

190-116-18

190000

MIASTA

WODNICZA

Piotr Dreher