

INFORMACJA

Zgodnie z § 18 Uchwały Nr 462/XXI/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 31maja 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin (z późniejszymi zmianami) – przedkładam informację o gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi Gminy Lublin w 2013 r.

I. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych

Wykwaterowania z budynków zagrożonych

Na przestrzeni 2013 roku realizowano wykwaterowania rozpoczęte w latach poprzednich, jak też rozpoczęto proces wykwaterowań z kolejnych budynków, w których występuje stan zagrożenia według prawomocnych orzeczeń Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.

Wykwaterowaniem objęto n/w budynki i lokale:

- | | |
|--|---------------------|
| 1. ul. Tatarska 6 / 6,7 | - własność gminy |
| 2. ul. Czwartek 18 / 4, 7, 8, 9 -10,14, 15, 17 | - własność prywatna |
| 3. ul. Rybna 12 / 5, 8, 9, 11, 13 | - własność prywatna |
| 4. ul. Dolna Panny Marii 21 / 1 | - własność prywatna |
| 5. ul. Żmigród 7 (oficyna)/10, 12, 13 | - wspólnota |
| 6. ul. Parkowa 7 / 3 | - własność prywatna |

W roku 2013 na w/w cel przydzielono 19 lokali, w tym: 14 lokali z odzysku i 5 lokali socjalnych (na czas określony).

Na wykwaterowania w 2014 r. oczekują lokatorzy z n/w budynków:

1. ul. Grodzickiego 66
2. ul. Parkowa 7
3. ul. Czereśniowa 4
4. ul. Wspólna 24

Ogółem potrzeby oczekujących na wykwaterowanie z budynków zagrożonych wynoszą – 11 lokali.

Dla porównania w latach 2011 – 2012 na wykwaterowania z budynków zagrożonych wskazano:

-----	2011	2012	2013
Lokale socjalne	1	5	5
Lokale z odzysku	5	9	14
Lokale nowe	4	0	0
Liczba wskazanych lokali	10	14	19

Na przestrzeni 2013 roku zostały opróżnione n/w budynki:

1. ul. Czwartek 18
2. ul. Rybna 12
3. ul. Żmigród 7 (oficyna)

Nadzór budowlany i zarządca zostali poinformowani o ich opróżnieniu, a o dalszym losie w/w budynków (remont, rozbiórka) zdecydują właściciele obiektów.

Wykwaterowania związane z klęskami żywiołowymi

W 2013 r. zgłoszono pożary i awarie budowlane w n/w budynkach:

1. Garbarska 12
2. Składowa 11 / 16
3. Hutnicza 4 / 35
4. Skibińska 29
5. Lubartowska 17
6. Dzierżawna 1

Poszkodowanym w wyniku pożaru budynku przy ul. Garbarskiej 12 (10 osób), przy ul. 1-go Maja 21 (5 osób) oraz przy ul. Lubartowskiej 17 (7 osób) umożliwiono skorzystanie z hotelu. Ponadto wskazano 2 lokale socjalne i 2 lokale mieszkalne na czas remontu rodzinom z budynku przy ul. Garbarskiej 12 (w związku z planowaną sprzedażą budynku wydano skierowania do zawarcia umów najmu na czas nieoznaczony), rodzinom z budynku przy ul. Lubartowskiej 17 wskazano 1 lokal socjalny i 1 lokal mieszkalny na czas remontu.

W latach poprzednich z przyczyn klęsk żywiołowych wskazano:

- 2010 r. - 19 lokali
- 2011 r. - 9 lokali
- 2012 r. - 0

Wykwaterowania na czas remontu

W związku z koniecznością remontu budynków lub lokali w 2013 r. wskazano 4 lokale mieszkalne na czas określony oraz 2 lokale socjalne.

Wykwaterowaniem objęto n/w lokale:

1. Lubartowska 61/4
2. Wyszyńskiego 17/17
3. Wyszyńskiego 17/15
4. Kołłątaja 5/13
5. Pawia 12/2
6. Skibińska 16/7

Potrzeby mieszkaniowe na wykwaterowania na czas remontu w 2014 r. wynoszą 29 lokali:

1. Lubartowska 71/23
2. Żelazna 18/14
3. Żelazna 18/16
4. Żelazna 18/13
5. Żelazna 18/11 - wspólnota nie podjęła uchwały na rok bieżący
6. Żelazna 18/5 o realizacji remontu ze względu na brak środków
7. Żelazna 18/8
8. Żelazna 18/2
9. Noworybna 3/6
10. Noworybna 3/6 A-B – informacja ZNK o braku środków
11. Noworybna 3/6 D
12. Sztajna 3/5
13. Staszica 8/5a
14. Koryznowej 2b/323
15. Probostwo 3/2
16. Rynek 14/7
17. Narutowicza 20b/37
18. Kowalska 3/3
19. Dominikańska 3/1
20. Lubartowska 27/29 m. 28
21. Kowalska 3/6
22. Archidiakońska 3/1
23. Archidiakońska 3/3
24. Archidiakońska 3/5
25. Archidiakońska 3/8
26. Olejna 12/1
27. Olejna 12/2
28. Olejna 12/3
29. Wyszyńskiego 17/22

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

- w 2011 r. - 5 lokali
- w 2012 r. - 4 lokali

W ramach realizacji uchwały Nr 859/XXXVI/2005 z dnia 29 grudnia 2005 r. Rady Miasta Lublin w sprawie pomocy w przekwaterowaniu lokatorów z prywatnych budynków na Starym Mieście nie wystąpiły wykwaterowania lokatorów i nie zostały zawarte żadne umowy.

Potrzeby na 2014 r. - termin zgłoszeń wniosków upływa z dniem 30.03.2014 r. Szacuje się potrzeby w tym zakresie na ok. 3 lokale.

Pracownie Artystyczne

Na podstawie uchwały nr 732/XXIX/2013 Rady Miasta Lublin z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie powołania Komisji ds. opiniowania wniosków i typowania kandydatów do zawarcia umowy najmu lokali przeznaczonych na pracownie twórców, 18 listopada 2013 roku odbyło się posiedzenie w/w komisji w związku ze zgłoszonym wolnym lokalem numer 20 przy Al. Raławickich 29B, stanowiącym pracownię artystyczną. Nowo powołana komisja wyłoniła kandydata do zawarcia umowy najmu w/w lokalu, zostanie on przekazany do użytkowania w 2014 r. po zakończeniu trwającego w nim remontu.

Wykwaterowania związane z gospodarowaniem mieniem Miasta

W związku z prowadzonymi w 2013 roku inwestycjami wskazano z zasobów Miasta 1 lokal mieszkalny.

Na podstawie Zgody Zastępcy Prezydenta Miasta Lublin z dnia 14.02.2013 r. na wykwaterowanie najemcy z lokalu nr 5 w budynku przy ul. Grodzkiej 36A w Lublinie z uwagi na realizowany proces inwestycji przez „Kamienice Miasta” - dotyczący zmiany sposobu użytkowania lokali mieszkalnych i gospodarczych na potrzeby lokali usługowych (hostelu, gastronomi, biur, pracowni, gabinetów, galerii, punktów usługowych) oraz doświetlenia poddasza w budynku przy ul. Grodzkiej 36/Kowalskiej 19 w Lublinie.

1. ul. Grodzka 36A/5 – wskazano 1 lokal mieszkalny

W latach poprzednich wskazano :

2011 r. - 13 lokali

2012 r. - 4 lokale

Zarząd Dróg i Mostów w Lublinie pismem z dnia 15.01.2014 r. poinformował o planowanej inwestycji drogowej dotyczącej budowy dróg dojazdowych do Stadionu Miejskiego w Lublinie. W związku z powyższym zadaniem inwestycyjnym zachodzi konieczność wyburzenia budynków mieszkalnych zlokalizowanych przy ul. Młyńskiej 25 i Młyńskiej 27 co wiąże się z zabezpieczeniem ok 12 lokali dla osób zamieszkujących w w/w budynkach.

Dla czterech współwłaścicieli nieruchomości przy ul. Młyńskiej 25 zachodzić będzie konieczność zabezpieczenia 4 lokali z zasobu mieszkaniowego Gminy Lublin do czasu wypłaty odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość.

Poszerzenia lokali mieszkalnych

Na poszerzenie lokali mieszkalnych (§ 11 ust. 2 Uchwały Nr 462/XXI/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 31 maja 2012 r.) wydano 3 skierowania:

1. Ewa Stadnicka ul. Głęboka 8/253 – 21.03.2013 r. (2 osoby)
2. Bogdan Kubiak ul. Ruska 5/4 – 05.08.2013 r. (5 osób)
3. Danuta i Andrzej Bilińscy ul. Ogrodowa 5/1 – 12.07.2013 r. (7 osób)

W latach poprzednich realizacja przedstawiała się następująco:

- 2009 r. - 3 skierowania
- 2010 r. - 1 skierowanie
- 2011 r. - 1 skierowanie
- 2012 r. - 0 skierowań

Repatriacja

Na podstawie Uchwały Nr 310/XVIII/2008 Rady Miasta Lublin z dnia 13 marca 2008 r. w sprawie osiedlenia się w Gminie Lublin rodzin narodowości polskiej – repatriantów z terenów azjatyckich części byłego ZSRR zaproszono jedną dwuosobową rodzinę Pani Jadwigi Łozińskiej – repatriantki z Kazachstanu.

W 2013 roku wskazano 1 lokal mieszkalny na wykwaterowanie w ramach tzw. „nadmetrażu” na podstawie § 5 ust. 2 pkt. 2 Uchwały Nr 462/XXI/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 31 maja 2012 r. mówiącego, że do najmu lokalu mieszkalnego w pierwszej kolejności uprawnione są osoby, które spełniają warunek - „zamieszkują na podstawie umowy najmu wywodzącej się z decyzji administracyjnej lub skierowania w lokalach znajdujących się w budynkach stanowiących własność osób fizycznych zarządzających tymi budynkami, gdy powierzchnia lokalu przekracza co najmniej o 30 % normatywy określone w ustawie o dodatkach mieszkaniowych i uzyskały pozytywną opinię SKM”

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

Na przestrzeni 2013 roku na podstawie Zarządzenia Dyrektora ZNK z dnia 01.02.2007 r. przekazano do dyspozycji właścicieli 6 lokali w budynkach stanowiących ich własność, a będących w zarządzie ZNK Lublin.

II. Wynajem lokali na zasadach ogólnych

Lokale mieszkalne

W 2013 r. ze stanowiska ds. przyznawania lokali komunalnych na realizację spraw wydano 30 skierowań do zawarcia umów najmu oraz 1 zezwolenie na zamieszkanie w lokalu typu poddasze, suterena.

- | | |
|-----------------|---|
| - 5 skierowań | - wykaz wychowanków domów dziecka, rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych, ośrodków szkolno-wychowawczych i placówek wychowawczych z 2012 r. |
| - 6 skierowań | - wykaz z 2011 r. |
| - 3 skierowania | - wykaz warunkowy z 2011 r. |
| - 1 skierowanie | - wykaz wychowanków domów dziecka, rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych z 2002 r. |

Ponadto w 2013 r. wydano:

- 15 skierowań - lokal do remontu na podstawie § 14 Uchwały (w tym 2 wychowanków ujętych w wykazach opracowanych w 2007 r. i 2012 r.)
- 1 zezwolenie na zamieszkanie w lokalu niemieszkalnym (poddasze)

Na realizację spraw osób ujętych w wykazach ostatecznych należy zabezpieczyć 165 lokali komunalnych.

W 2013 r. z wykazów zostały skreślone 3 osoby.

W latach 2011 - 2013 r. na powyższe cele wskazano następującą ilość lokali komunalnych:

2011	2012	2013
78	43	30

W 2013 r. na stanowisku ds. przyznawania lokali komunalnych zarejestrowano 405 nowych spraw. Łącznie na w/w stanowisku zarejestrowanych jest 5675 spraw osób, które ubiegają się o pomoc mieszkaniową.

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

W 2013 r. na realizację w/w wykazów wydano :

- 5 skierowań - wykaz z 2012 r.
- 1 skierowanie - wykaz z 2002 r.

Na realizację wykazów należy zabezpieczyć 27 lokali komunalnych.

Zamiany mieszkań z urzędu.

W 2013 r. ze stanowiska ds. zamiany mieszkań zostało wydanych 7 skierowań do zawarcia umów najmu lokali, w tym:

a) 5 skierowań na lokal mieszkalny, tj. :

- 1 skierowanie na podstawie § 6 ust. 1 Uchwały
- 1 skierowanie na podstawie § 6 ust. 4 pkt. 1 Uchwały
- 2 skierowania na podstawie § 6 ust. 4 pkt. 3 Uchwały
- 1 skierowanie na podstawie § 2 ust. 6 pkt. 3 Uchwały

b) 2 skierowania na lokal socjalny na podstawie § 6 ust. 5 Uchwały

Na realizację wykazów i zamian lokali na podstawie § 6 Uchwały należy zabezpieczyć 176 lokali, w tym 29 lokali socjalnych.

Zamiany wzajemne.

W 2013 r. dokonanych zostało 9 zamian kontrahenckich na podstawie § 6 ust. 1,2,3 Uchwały.

W związku z dokonanymi zamianami kontrahenckimi najemców lokali komunalnych Zarząd Nieruchomości Komunalnych odzyskał kwotę w wysokości 71,116,36 zł tytułem spłaty zadłużeń czynszowych.

Zezwolenia.

W 2013 r. wydano 1 zezwolenie na zamieszkanie w lokalu niemieszkalnym typu poddasze lub suterena dla osoby ubiegającej się o lokal komunalny. Zezwolenie na zamieszkanie jest formą doraźnej pomocy dla osób znajdujących się w bardzo trudnych warunkach mieszkaniowych, materialnych i życiowych.

Lokale chronione.

W 2013 r. przekazano do dyspozycji Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie 1 lokal mieszkalny z przeznaczeniem na mieszkanie chronione.

Ustalanie stosunku najmu.

W 2013 r. ze stanowiska ds. ustalania stosunku najmu, rozliczeń oraz rozwiązywania umów najmu lokali wydano:

- 67 skierowań - na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego (po śmierci najemcy)
- 3 przywrócenia tytułu prawnego do lokali na podstawie § 5 ust. 2 pkt. 5 Uchwały

Realizacja wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokali

W 2013 r. zostało wydanych:

- 48 skierowań do zawarcia umów najmu lokali socjalnych w związku z realizacją wyroków sądowych nakazujących eksmisję z lokalu z uprawnieniem do lokalu socjalnego,
- 3 skierowania do pomieszczenia tymczasowego w związku z realizacją wyroków sądowych orzekających eksmisję bez uprawnień do lokalu socjalnego.

Ponadto zrealizowano 12 wyroków eksmisyjnych z uprawnieniem do lokalu socjalnego, gdzie dłużnicy zrezygnowali ze złożonej oferty najmu lokalu, m. in. w związku ze spłatą zadłużenia czynszowego.

Zrealizowano 10 wyroków sądowych bez uprawnienia do lokalu socjalnego wskazując pomieszczenie tymczasowe z których dłużnicy nie skorzystali, a komornik wszczął postępowanie egzekucyjne celem przewiezienia dłużników do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe.

W poprzednich latach realizacja wyroków eksmisyjnych przedstawiała się następująco:

- 2010 - 29 wyroków
- 2011 - 115 wyroków
- 2012 - 72 wyroki

W 2013 r. na stanowisku ds. wyroków sądowych i egzekucji zarejestrowano 194 nowe wyroki, w tym:

- 158 wyroków z uprawnieniem do lokalu socjalnego
- 36 wyroków bez uprawnień do lokalu socjalnego

Łącznie na realizację oczekuje:

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

Spółeczna Komisja Mieszkaniowa.

W 2013 r. Spółeczna Komisja Mieszkaniowa odbyła 11 posiedzeń i rozpatrzyła łącznie 245 spraw.

W tym okresie Komisja zaopiniowała:

- 67 osobowy wykaz osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin zgodnie z § 2 ust. 6 pkt. 2 Uchwały.
- 81 osobowy wykaz osób zakwalifikowanych do zamiany lokalu zgodnie z § 2 ust. 6 pkt. 3 Uchwały.

W 2013 r. Wydział Spraw Mieszkaniowych wydał 133 skierowania do zawarcia umów najmu lokali (w tym 1 zezwolenia na zamieszkanie w lokalu niemieszkalnym - poddasze).

Dla porównania w latach 2010 – 2012 Wydział Spraw Mieszkaniowych wydał następującą ilość skierowań do zawarcia umów najmu lokali:

rok	2010	2011	2012
Ilość skierowań	128 (w tym 3 zezwolenia)	367 (w tym 4 zezwolenia)	139 (w tym 1 zezwolenie)

LOKALE ZOSTAŁY ROZDYSPONOWANE NASTĘPUJĄCO:

- 31 lokali - stanowisko ds. przyznawania lokali komunalnych (w tym 1 zezwolenie)
- 51 lokali - stanowisko ds. wyroków sądowych i egzekucji
- 7 lokali - stanowisko ds. zamiany mieszkań
- 1 lokal - stanowisko ds. regulowania stanów prawnych lokali socjalnych (skierowanie przedłużające umowę najmu lokalu socjalnego na inny lokal socjalny w związku z przejściem nieruchomości w której znajdował się lokal socjalny w zarząd prywatny)
- 1 lokal - przekazany do dyspozycji MOPR na lokal chroniony
- 19 lokali - wykwaterowania z budynków zagrożonych
- 6 lokali - wykwaterowania związane z klęskami żywiołowymi
- 3 lokale - na poszerzenia lokali znajdujących się w zasobach Gminy
- 6 lokali - wykwaterowania na czas remontów lokali
- 6 lokali - lokale przekazane do dyspozycji właścicieli
- 1 lokal - wykwaterowania z tzw. „nadmetrażu”
- 1 lokal - wykwaterowanie inwestycyjne

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,
- osobom, w stosunku do których sąd w wyroku eksmisyjnym orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego,

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

- Obecnie na wykwaterowanie oczekuje 11 rodzin.

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 związku z tym, wzmożona jest aktywność Wydziału w tym zakresie, a liczba wskazywanych lokali socjalnych lub pomieszczeń tymczasowych na ten cel w kolejnych latach będzie się zwiększała. Ilość wyroków eksmisyjnych wykazująca ciągłą tendencję wzrostową stanowi obecnie problem trudny do rozwiązania.

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

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

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

Podjęte działania, mające na celu odzyskiwanie lokali w starych zasobach niewłaściwie użytkowanych przez dotychczasowych najemców pozwoliły w 2013 r. jedynie na niewielkie zwiększenie ilości lokali z odzysku.

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