

INFORMACJA

Druk nr 144-1

12.03.2015

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 2014 r.

I. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych

Wykwaterowania z budynków zagrożonych

Na przestrzeni 2014 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. Czereśniowa 4 lok. 1, 2, 3, 4 | - samoistne posiadanie gminy |
| 2. ul. Parkowa 7 lok. 1, 2, 3 A, 4 | - samoistne posiadanie gminy |
| 3. ul. Wspólna 24 lok. 2, 6-7 | - własność prywatna |
| 4. ul. Grodzickiego 66 lok. 1 | - własność gminy |
| 5. ul. Grodzka 13 lok. 7 | - własność prywatna |
| 6. ul. Zamojska 21 (oficyna) lok. 27, 28 | - własność mieszana (gmina 50%) |
| 7. ul. Zamojska 23 (oficyna) lok. 23, 30, 34, 40 | - własność prywatna |
| 8. ul. Zgodna 2 lok. 4 | - samoistne posiadanie gminy |

W roku 2014 na w/w cel przydzielono 19 lokali, w tym: 14 lokali z odzysku i 5 lokali socjalnych (na czas określony).

Na wykwaterowania w 2015 r. oczekują lokatorzy z n/w budynków:

1. Tatarska 6 lok. 2, 4, 5.
2. Zamojska 23 (oficyna tylna) lok. 26
3. Zgodna 2/Skibińska 12 lok. 1, 6.

Ogółem potrzeby oczekujących na wykwaterowanie z budynków zagrożonych wynoszą – 6 lokali.

Dla porównania w latach 2012 – 2013 na wykwaterowania z budynków zagrożonych wskazano:

-----	2012	2013	2014
Lokale socjalne	5	5	5
Lokale z odzysku	9	14	14
Lokale nowe	0	0	0
Liczba wskazanych lokali	14	19	19

Na przestrzeni 2014 roku zostały opróżnione n/w budynki:

1. ul. Czereśniowa 4
2. ul. Grodzickiego 66
3. ul. Parkowa 7
4. ul. Wspólna 24
5. ul. Zamojska 21 (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 2014 r. zgłoszono pożary i awarie budowlane w n/w budynkach:

1. Aleja Spółdzielczości Pracy 42
2. Pawia 28
3. Motorowa 5/9
4. Piękna 27/2
5. Lubartowska 27/29 m 11
6. Żelazna 18/16
7. Krakowskie Przedmieście 53/16
8. Nadbystrzycka 14C
9. Krochmalna 14/6
10. Leśna 5

Poszkodowanym w wyniku pożaru budynku przy Al. Spółdzielczości Pracy 42 (21 osób) umożliwiono skorzystanie z zakwaterowania w Szkolnym Schronisku Młodzieżowym w Lublinie przy Al. Długosza 6B.

Ponadto wskazano 3 lokale socjalne i 3 lokale mieszkalne rodzinom z budynku przy Al. Spółdzielczości Pracy 42. Rodzinie z adresu ul. Motorowa 5/9 wskazano lokal socjalny na czas określony. Natomiast najemcy lokalu przy ul. Lubartowskiej 27/29 m. 11 wskazano lokal mieszkalny zamienny na czas nieoznaczony. Rodzinie z budynku przy ul. Krochmalnej 14/6 wskazano lokal mieszkalny na czas określony, a z ul. Pawiej 28/15 wskazano lokal socjalny.

W roku 2014 na w/w cel przyznano 11 lokali, w tym: 6 lokali zamiennych z odzysku i 5 lokali socjalnych (na czas określony).

W latach poprzednich z przyczyn klęsk żywiołowych wskazano:

- 2011 r. - 9 lokali
- 2012 r. - 0
- 2013 r. - 6 lokali.

Wykwaterowania na czas remontu

W związku z koniecznością remontu budynków lub lokali w 2014 r. wskazano 17 lokali mieszkalnych oraz 8 lokali socjalnych - razem 25 lokali.

Wykwaterowaniem objęto n/w lokale:

- ul. Królewska 17/21, 30, 28-29, 26, 32, 27.
- ul. Noworybna 3/6, 6D, 6A-B.
- ul. Lubartowska 71/23.
- ul. Lubartowska 27/28.
- ul. Lubartowska 27/29 m. 23, 48
- ul. Lubartowska 29/60
- ul. Skibińska 14/1A
- ul. Chłodna 6/7
- ul. Kowalska 3/3
- ul. Probstwo 3/3
- ul. Archidiakońska 3/ 1, 3, 5, 8.
- ul. Olejna 12/1, 2, 3.

Potrzeby mieszkaniowe na wykwaterowania na czas remontu w 2015 r. wynoszą 11 lokali:

1. ul. Sztajna 3/5
2. ul. Koryznowej 2B/323
3. ul. Rynek 14/7
4. ul. Narutowicza 20b/37
5. ul. Dominikańska 3/1
6. ul. Wyszyńskiego 17/22
7. ul. Lubartowska 44/25
8. ul. Kowalska 3/6
9. ul. Żelazna 9/4 i 9/5
10. ul. Leszczyńskiego 28/1

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

- w 2012 r. 4 lokale
- w 2013 r. 6 lokali.

Pracownie artystyczne

Na podstawie Uchwały Nr 732/XXIX/2013 Rady Miasta Lublin z dnia 21.03.2013 r. w sprawie powołania Komisji ds. opiniowania wniosków i typowania kandydatów do zawarcia umowy najmu lokali przeznaczonych na pracownie twórców. W dniu 18 listopada 2013 r. odbyło się posiedzenie w/w komisji w związku ze zgłoszonym wolnym lokalem nr 20 przy Alejach Racławickich 29B, stanowiącym pracownię artystyczną. Komisja wyłoniła kandydata do zawarcia umowy najmu w/w lokalu (w którym trwał remont). Przedmiotowy lokal po remoncie został zgłoszony w lutym 2014 r. jako gotowy do zasiedlenia. Skierowanie do zawarcia umowy najmu zostało wydane w dniu 26.02.2014 roku.

Wykwaterowania związane z gospodarowaniem mieniem miasta

Na podstawie Decyzji Nr 338/14 Prezydenta Miasta Lublin o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z dnia 03.04.2014 r. dotyczącej budowy drogi dojazdowej do stadionu miejskiego wykwaterowano mieszkańców z budynków:

1. ul. Młyńska 25 lok. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 8A, 9, 11.
2. ul. Młyńska 27 lok. 1, 2 i 8A, 2B.

Wskazano ogółem 12 lokali w tym: dla współwłaścicieli 4 lokale mieszkalne do czasu wypłaty odszkodowania, 4 lokale mieszkalne i 4 lokale socjalne.

Na podstawie Uchwały Nr 1145/XLIII/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 4 września 2014 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości zabudowanej położonej w Lublinie przy ul. Turystycznej 2 wykwaterowano 6 najemców z w/w budynku. Do opróżnienia pozostało 5 lokali.

Wykwaterowano lokatorów z mieszkań nr: 2; 6A; 8; 10; 12; 13. Wskazano łącznie 6 lokali mieszkalnych w tym 1 nowy i 5 lokali z odzysku.

Do wykwaterowania pozostały lokale nr: 3; 5; 9 - 9 A; 11, 15 zajmowane przez użytkowników którym zarządca wypowiedział umowy najmu lub wezwał do zwrotu lokalu.

Poszerzenia lokali mieszkalnych

Poszerzenia lokali mieszkalnych realizowane są w oparciu o § 11 Uchwały Nr 462/XXI/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 31 maja 2012 r. - w 2014 roku nie wydano skierowań w przedmiocie poszerzenia lokali.

W latach poprzednich realizacja przedstawiała się następująco:

- 2010 r. - 1 skierowanie
- 2011 r. - 1 skierowanie
- 2012 r. - 0 skierowań
- 2013 r. - 3 skierowania

Repatriacja

Na podstawie Uchwały Nr 1090/XLII/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie zaproszenia do osiedlenia się na terenie Miasta Lublin w ramach repatriacji, obywatelki Kazachstanu polskiego pochodzenia Pani Heleny Nowak wskazano w oparciu o § 2 w/w uchwały lokal mieszkalny przy ul. Probostwo 21/14.

Realizując uchwałę Nr 899/XXXV/2013 Rady Miasta Lublin z dnia 18 listopada 2013 r. w sprawie zaproszenia do osiedlenia się na terenie Miasta Lublin w ramach repatriacji obywatelki Kazachstanu polskiego pochodzenia Pani Jadwigi Łozińskiej i jej syna Jewgienija Łozińskiego, wskazano w 2014 roku w oparciu o § 2 w/w uchwały lokal mieszkalny przy ul. Samsonowicza 3/13 z uwagi na fakt, że repatrianci przyjechali do kraju w czerwcu 2014 r.

Wykwaterowania z nadmetrażu

W 2014 roku wskazano 3 lokale mieszkalne na wykwaterowania 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 następujący 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 Społecznej Komisji Mieszkaniowej.

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

Na przestrzeni 2014 roku na podstawie Zarządzenia Dyrektora ZNK z dnia 01.02.2007 r. przekazano do dyspozycji właściciela 2 lokale w budynkach stanowiących ich własność, a będących w zarządzie ZNK Lublin.

W roku 2014 rozdysponowano lokale w następujący sposób:

- wykwaterowania z budynków zagrożonych - 19 lokali
- wykwaterowania związane z klęskami żywiołowymi - 11 lokali
- na poszerzenia lokali znajdujących się w zasobach Gminy - 0 lokali
- wykwaterowania na czas remontu lokali - 25 lokali
- lokale przeznaczone do dyspozycji właścicieli - 2 lokale
- wykwaterowania z tzw. "nadmetrażu" - 3 lokale
- wykwaterowania inwestycyjne - 18 lokali
- pracownie plastyczne - 1 lokal
- repatriacja - 2 lokale.

II. Wynajem lokali na zasadach ogólnych

Lokale mieszkalne

W 2014 r. ze stanowiska ds. przyznawania lokali komunalnych na realizację spraw wydano 59 skierowań do zawarcia umów najmu oraz 1 zezwolenie na zamieszkanie w lokalu niemieszkalnym (typu poddasze, suterena).

- 1 skierowanie - wykaz z 2007 r.
- 12 skierowań - wykaz z 2011 r.
- 8 skierowań - wykaz warunkowy z 2011 r.
- 10 skierowań - wykaz wychowanków domów dziecka, rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych, ośrodków szkolno-wychowawczych i placówek wychowawczych z 2012r.
- 15 skierowań - wykaz z 2013 r.
- 1 skierowanie - wykaz z 2000 r.

Ponadto w 2014 r. wydano:

- 11 skierowań - po wykonaniu remontu lokalu na podstawie § 14 Uchwały (w tym 2 rodziny ujęte w wykazach warunkowych z 2011 r. i wykazie z 2013 r.)
- 1 skierowanie - lokal dla uchodźcy
- 1 zezwolenie na zamieszkanie w lokalu niemieszkalnym (poddasze)

Na realizację spraw osób ujętych w wykazach ostatecznych należy zabezpieczyć 113 lokali, w tym na realizację wykazów wychowanków domów dziecka 15 lokali.

W latach 2012 - 2014 na powyższe cele wskazano następującą ilość lokali komunalnych:

2012	2013	2014
43	30	59

W 2014 r. na stanowisku ds. przyznawania lokali komunalnych zarejestrowano 449 nowych spraw. Łącznie na w/w stanowisku zarejestrowanych jest 5895 wniosków o udzielenie pomocy mieszkaniowej.

Zamiany mieszkań z urzędu.

W 2014 r. ze stanowiska ds. zamiany mieszkań zostały wydane 62 skierowania do zawarcia umów najmu lokali, w tym:

- a) 60 skierowań na lokal mieszkalny, tj. :
 - 2 skierowania na podstawie § 6 ust. 4 pkt. 1 Uchwały (na lokal mniejszy)
 - 8 skierowań na podstawie § 6 ust. 4 pkt. 3 Uchwały (na lokal równorzędny)
 - 48 skierowań na podstawie § 2 ust. 6 pkt. 3 Uchwały – wykaz zamian z 2013 r.
 - 2 skierowania na podstawie § 17 Uchwały (wykazy sporządzone na podstawie wcześniej obowiązującej 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 118 lokali komunalnych, w tym 28 lokali socjalnych.

Zamiany wzajemne.

W 2014 r. dokonanych zostało 7 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 4 761,57 zł tytułem spłaty zadłużeń czynszowych.

Zezwolenia.

W 2014 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.

Ustalanie stosunku najmu.

W 2014 r. ze stanowiska ds. ustalania stosunku najmu, rozliczeń oraz rozwiązywania umów najmu lokali wydano:

- 69 skierowań - na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego (po śmierci najemcy)
- 3 przywrócenia tytułów prawnych do lokali na podstawie § 5 ust. 2 pkt. 5 Uchwały (w związku z ustaniem przesłanek wypowiedzenia umowy najmu lokalu)

Realizacja wyroków sądowych orzekających eksmisję z lokali

W 2014 r. zostało wydanych:

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

Ponadto zrealizowano 7 wyroków eksmisyjnych z uprawnieniem do lokalu socjalnego, gdzie dłużnicy zrezygnowali ze złożonej oferty najmu lokalu, m. in. w związku ze spłatą zadłużenia czynszowego.

Zrealizowano również 5 wyroków sądowych bez uprawnienia do lokalu socjalnego, gdzie 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:

- 2011 - 115 wyroków
- 2012 - 72 wyroki
- 2013 - 73 wyroki

W 2014 r. na stanowisku ds. wyroków sądowych i egzekucji zarejestrowano 190 nowych wyroków, w tym:

- 146 wyroków z uprawnieniem do lokalu socjalnego
- 44 wyroki bez uprawnień do lokalu socjalnego

Łącznie na realizację oczekuje:

- 446 wyroków bez uprawnienia do lokalu socjalnego
- 1004 wyroki 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.

W 2014 r. Wydział Spraw Mieszkaniowych wydał 246 skierowań do zawarcia umów najmu lokali (w tym 1 zezwolenia na zamieszkanie w lokalu niemieszkalnym - poddasze).

W 2014 r. Wydział Spraw Mieszkaniowych rozdysponował 64 lokale w nowo wybudowanych budynkach przy ul. Zygmunta Augusta 11 i ul. Zygmunta Augusta 13.

Dla porównania w latach 2011 – 2013 Wydział Spraw Mieszkaniowych wydał następującą ilość skierowań do zawarcia umów najmu lokali:

rok	2011	2011	2012
Ilość skierowań	367 (w tym 4 zezwolenia)	139 (w tym 1 zezwolenie)	133 (w tym 1 zezwolenie)

LOKALE ZOSTAŁY ROZDYSPONOWANE NASTĘPUJĄCO:

- 60 lokali - stanowisko ds. przyznawania lokali komunalnych
- 62 lokale - stanowisko ds. zamiany mieszkań
- 43 lokale - stanowisko ds. Realizacji wyroków sądowych i egzekucji
- 19 lokali - wykwaterowania z budynków zagrożonych
- 11 lokali - wykwaterowania związane z klęskami żywiołowymi
- 18 lokali - wykwaterowania na czas remontów lokali
- 2 lokale - przekazane do dyspozycji właścicieli
- 3 lokale - wykwaterowania z tzw. „nadmetrażu”
- 25 lokali - wykwaterowania inwestycyjne
- 1 lokal - pracownia plastyczna
- 2 lokale - repatrianci

Strona 10 z 10

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 oczekują 22 rodziny.

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.

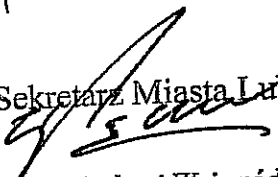
Podjęte działania, mające na celu odzyskiwanie lokali w starych zasobach niewłaściwie użytkowanych przez dotychczasowych najemców pozwoliły w 2014 r. jedynie na niewielkie zwiększenie ilości lokali z odzysku.

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

DYREKTOR
Wydziału Spraw Mieszkaniowych


mgr Ewa Lipińska

Sekretarz Miasta Lublin


mgr Andrzej Wojewódzki