



Fundusze Europejskie
Pomoc Techniczna



Rzeczpospolita
Polska

Unia Europejska
Fundusz Spójności



Plan zarządzania zasobami komunalnymi na obszarze Modelowej Rewitalizacji

pod kątem przeznaczenia lokali użytkowych
na potrzeby tradycyjnych rzemiosł i usług
oraz tzw. przemysłów kreatywnych

Tadeusz Kaźmierak
marzec 2018r

Wykonano na zlecenie Gminy Lublin w ramach realizacji projektu „Rewitalizacja obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza w Lublinie poprzez ożywienie gospodarcze obszaru za pomocą zintegrowanej poprawy zarządzania zasobem komunalnym, działań społecznych i poprawy stanu zabudowy zabytkowej – uzupełnienie Programu Rewitalizacji Lublina dla wskazanego obszaru” współfinansowanego z Funduszu Spójności i budżetu państwa w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020”

Spis Treści

| | |
|---|-----------|
| Wstęp | 3 |
| Rozdział I. Modelowa Rewitalizacja w Lublinie | 4 |
| Rozdział II. Komunalne i prywatne lokale użytkowe na obszarze Modelowej Rewitalizacji | 11 |
| Rozdział III. Typologia zasobu i charakterystyka miejskich lokali użytkowych na obszarze | 16 |
| 3.1 Lokale użytkowe Miasta według rodzaju władania budynkiem | 16 |
| 3.2 Lokale w budynkach 100% należących do Miasta jako potencjalne źródło lokali do programu | 18 |
| 3.3 Charakterystyka lokali komunalnych, które potencjalnie mogą zostać włączone do programu | 21 |
| 3.4 Selekcja lokali użytkowych do objęcia programem..... | 34 |
| Rozdział IV. Plan zarządzania | 37 |
| 4.1 Nieruchomości i lokale użytkowe wytypowane do planu zarządzania | 37 |
| Budynek przy ul. Lubartowskiej 30/30A | 38 |
| Budynek przy ul. Ruskiej 3 róg Targowej 5 | 41 |
| Budynek przy ul. Ruskiej 5 | 41 |
| 4.2 Charakterystyka wytypowanych nieruchomości..... | 42 |
| 4.3 Analiza wpływów i kosztów | 45 |
| 4.4 Płatności i zadłużenie | 48 |
| 4.4.1 Analiza płatności według budynków..... | 48 |
| 4.4.2 Czynsze i zadłużenie lokali mieszkalnych | 50 |
| 4.4.3 Czynsze i zadłużenie lokali użytkowych | 51 |
| 4.4.4 Zadłużenie - rekomendacje..... | 52 |
| 4.5 Remonty..... | 53 |
| 4.5.1 Remonty budynków | 53 |
| 4.5.2 Remonty lokali mieszkalnych | 57 |
| 4.5.3 Remonty lokali użytkowych | 58 |
| 4.5.4 Remonty - podsumowanie | 59 |
| 4.6 Stan prawny i zarządzanie | 60 |
| Rozdział V. Zakończenie | 61 |
| Spis map, tabel, rysunków i zdjęć | 63 |

Wstęp

Niniejsze opracowanie powstało na zlecenie Gminy Lublin w ramach projektu Modelowej Rewitalizacji Lublina pod nazwą „Rewitalizacja obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza w Lublinie poprzez ożywienie gospodarcze obszaru za pomocą zintegrowanej poprawy zarządzania zasobem komunalnym, działań społecznych i poprawy stanu zabudowy zabytkowej – uzupełnienie Programu Rewitalizacji Lublina dla wskazanego obszaru”.

Zgodnie z warunkami umowy, dokument oparto na opracowaniach powstałych wcześniej w ramach Modelowej Rewitalizacji¹. Badania przeprowadzone w tych opracowaniach zostały wykorzystane w rozdziałach II i III. Autor wykorzystał także dane dostarczone przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.

Celem niniejszego dokumentu jest określenie możliwości przeznaczenia wybranych lokali użytkowych należących do Miasta, znajdujących się na obszarze Modelowej Rewitalizacji, na potrzeby usług, w szczególności tradycyjnych rzemiosł i tzw. przemysłów kreatywnych, w celu ożywienia gospodarczego obszaru.

Pierwszy rozdział wyjaśnia założenia Modelowej Rewitalizacji w Lublinie oraz plany wykorzystania zasobu komunalnego dla osiągnięcia celów rewitalizacji. Definiuje także obszar rewitalizacji w Lublinie i jego wycinek, czyli obszar Modelowej Rewitalizacji, którego dotyczą analizy zawarte w opracowaniu.

W rozdziale drugim przedstawiono informacje o lokalach komunalnych na obszarze Modelowej Rewitalizacji, w tym – o lokalach należących do Gminy Lublin. Na obszarze znajduje się 100 lokali użytkowych należących do Miasta. Są one położone w 28 budynkach (budynki należące w 100% do Miasta, wspólnoty mieszkaniowe lub budynki pozostające w samoistnym posiadaniu Miasta).

W rozdziale trzecim zawężono analizę do tych lokali użytkowych Miasta, które leżą w budynkach należących do niego w 100%. Takich budynków jest 10, mieszczą 42 komunalne lokale użytkowe. Z tej liczby wolnych jest osiem lokali i należy je w pierwszej kolejności wykorzystać na potrzeby programu.

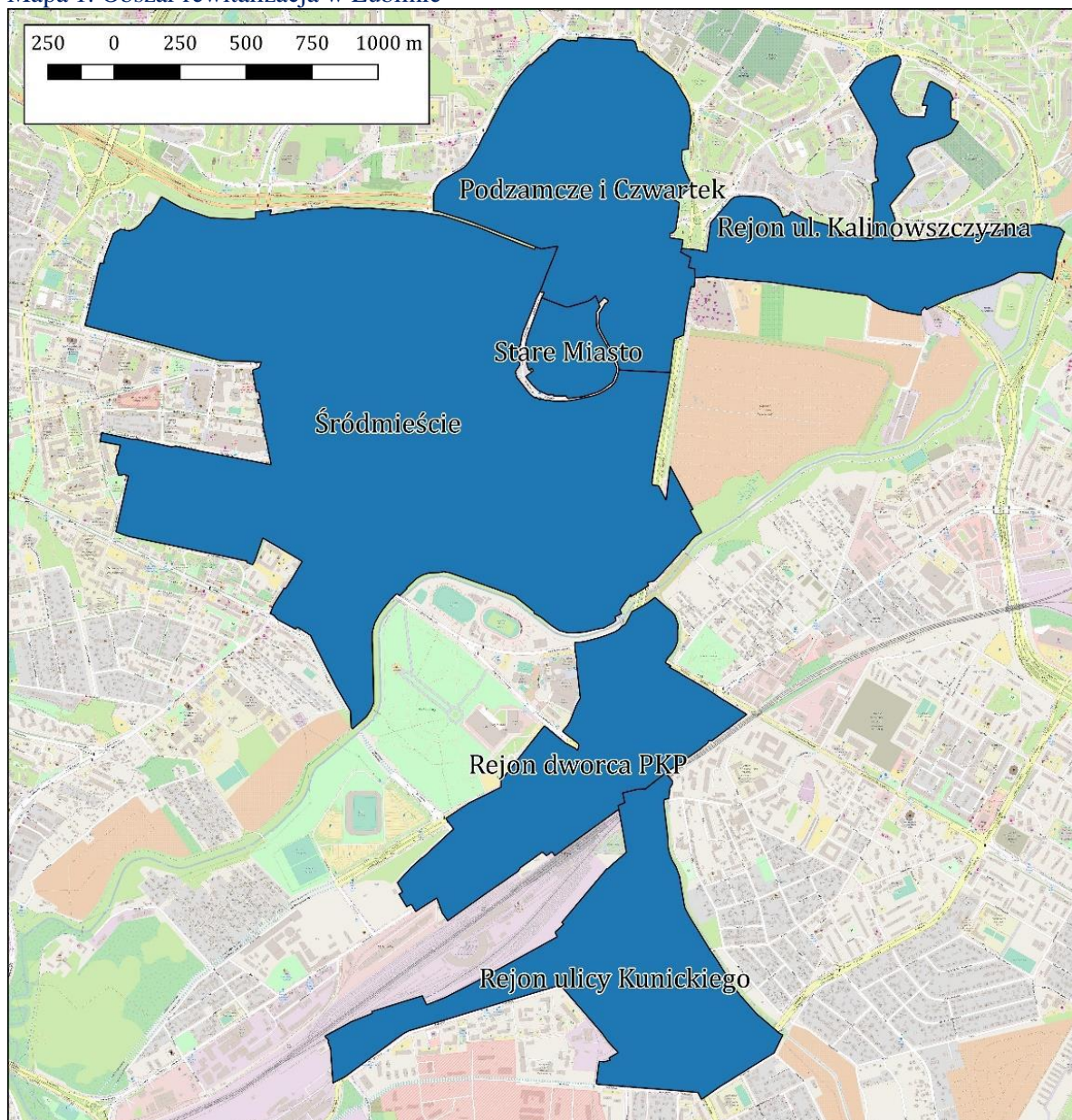
Modelowa Rewitalizacja w sprawach związanych z zasobem komunalnym nie tylko przewiduje preferencyjny wynajem lokali dla rzemiosła i działalności kreatywnych, ale postuluje uporządkowanie wszystkich aspektów związanych z zarządzaniem i utrzymaniem budynków. W rozdziale IV wyselekcjonowano trzy nieruchomości ze znajdującymi się w nich piętnastoma lokalami usługowymi Miasta, w celu przeprowadzenia całościowych prac remontowych, a także w celu uporządkowania aspektów zarządczych i finansowych. Opisano między innymi zaległości płatnicze najemców, konieczny zakres remontów i niezbędne nakłady finansowe.

¹ Spis opracowań powstałych w ramach projektu znajduje się na stronie internetowej <http://projekty.lublin.eu/pl/content/rewitalizacja-obszaru-ul-lubartowskiej-i-dawnego-podzamcza-w-lublinie-poprzez-ozywienie>

Rozdział I. Modelowa Rewitalizacja w Lublinie

„Programu Rewitalizacji dla Lublina na lata 2017-2023” został przyjęty uchwałą nr 735/XXIX/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 27 kwietnia 2017 r. Wyznaczony w tym dokumencie obszar rewitalizacji obejmuje Śródmieście, Podzamcze i Czwartek, Stare Miasto, rejon dworca PKP, rejon ul. Kunickiego, rejon ul. Kalinowszczyzna. Obszar ten obejmuje 3,34 % powierzchni miasta i zamieszkały jest przez 7,68% jego populacji.

Mapa 1. Obszar rewitalizacja w Lublinie



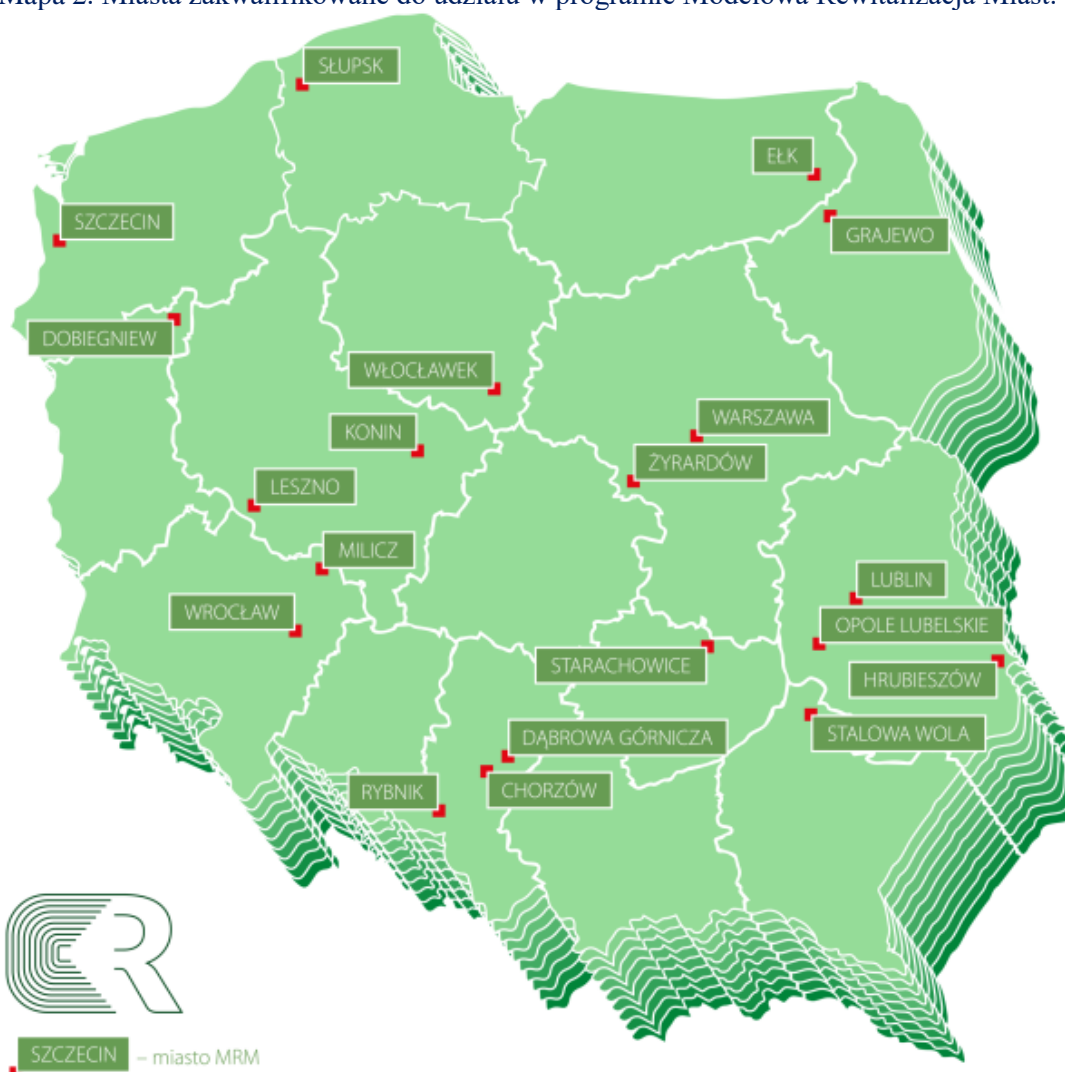
Źródło: Programu Rewitalizacji dla Lublina na lata 2017-2023

W roku 2015, na etapie przygotowania do aktualizacji Programu Rewitalizacji, Lublin wziął udział w ogłoszonym przez Ministerstwo Rozwoju konkursie skierowanym do miast planujących działania rewitalizacyjne. Uczestniczyło w nim 250 samorządów. Każdy z nich wskazał zagadnienie lub wycinek obszaru rewitalizacji, aby w jak najbardziej

szczegółowy i dogłębny sposób wypracować w odniesieniu do niego model działań rewitalizacyjnych. Do drugiego etapu zakwalifikowano 50 zgłoszeń, a ostatecznie w programie „Modelowa Rewitalizacja Miast” znalazło się 20 miast. Do grona tych nielicznych samorządów, które przygotowały najciekawsze koncepcje, należy także Lublin.

Miasta biorące udział w programie otrzymują dodatkowe wsparcie finansowe z funduszy Pomocy Technicznej na przygotowanie opracowań i dokumentacji służących do rozwiązania zgłoszonego zagadnienia, a wypracowane rozwiązania mają stać się wzorem lub inspiracją dla innych samorządów podejmujących podobne tematy w ramach procesu rewitalizacji.

Mapa 2. Miasta zakwalifikowane do udziału w programie Modelowa Rewitalizacja Miast.



Źródło: <http://www.mii.gov.pl/strony/zadania/polityka-rozwoju-kraju/rewitalizacja/krajowe-centrum-wiedzy-o-rewitalizacji/modelowa-rewitalizacja-miast/>

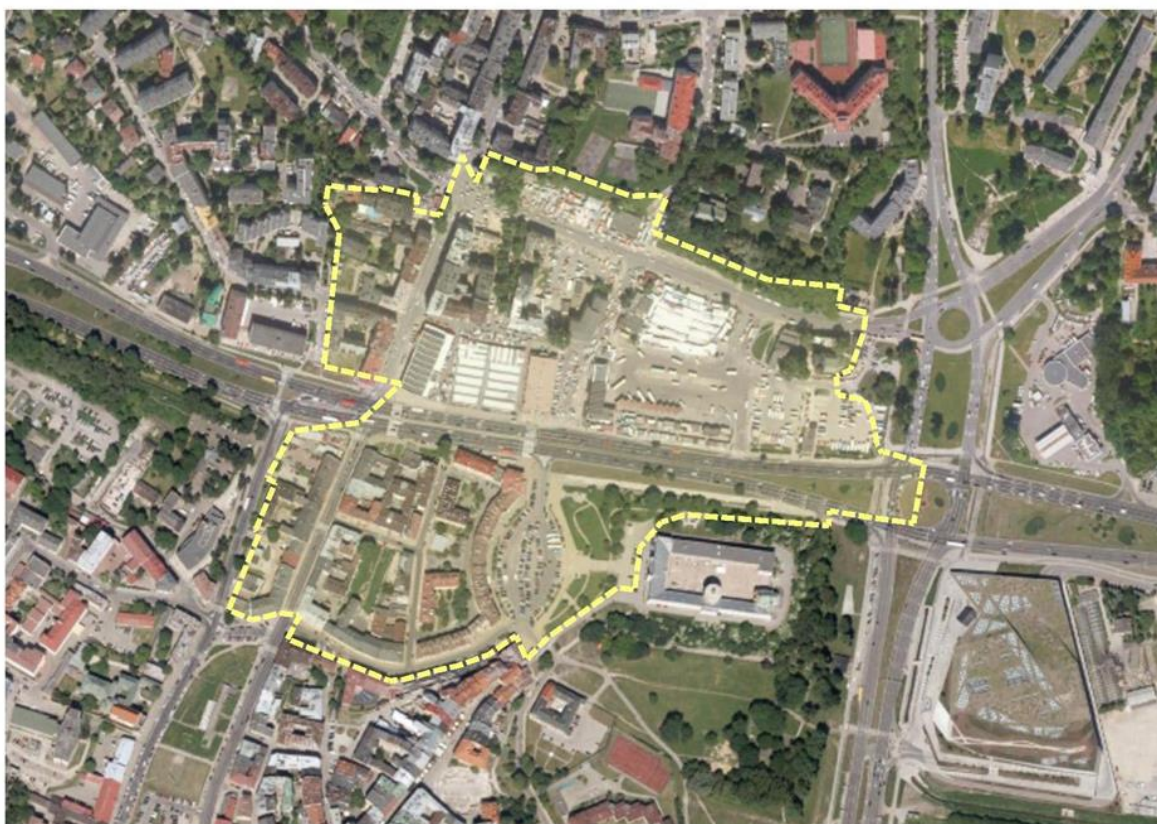
W Lublinie temat przewodni Modelowej Rewitalizacji sformułowano następująco: „Rewitalizacja obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza w Lublinie poprzez ożywienie gospodarcze obszaru za pomocą zintegrowanej poprawy zarządzania zasobem komunalnym, działań społecznych i poprawy stanu zabudowy zabytkowej”.

Doświadczenia zdobyte podczas realizacji programu powinny posłużyć do wypracowania skutecznych mechanizmów rewitalizacyjnych, które będą mogły być wykorzystane w innych zdegradowanych częściach miasta.

Dlatego projektowi „Modelowej Rewitalizacji” należy nadać wiodącą rolę i szczególne zadania w całym programie rewitalizacji dla Lublina.²

Lubelski program Modelowej Rewitalizacji obejmuje wycinek obszaru rewitalizacji: część Śródmieścia oraz Podzamcza i Czwartku. Jest to obszar rozciągający się po obu stronach Al. Solidarności. Jego granice od północy wytycza ul. Wysoka i zbocze wzgórza Czwartek, od wschodu ulica Podzamcze. Południową granicę stanowi północny stok wzgórza zamkowego, ul. Zamkowa oraz ul. Kowalska, a granicę zachodnią - ul. Wodopojna i ul. Browarna. Powierzchnia obszaru Modelowej Rewitalizacji wynosi około 17 ha.³

Mapa 3. Granice obszaru objętego projektem Modelowa Rewitalizacja Miast w Lublinie



Źródło: Programu Rewitalizacji dla Lublina na lata 2017-2023

Głównym problemem obszaru Modelowej Rewitalizacji jest proces odpływu użytkowników oraz funkcji miejskich (usług podstawowych i mieszkalnictwa) oraz nagromadzenie problemów społecznych i demograficznych, gospodarczych, bezpieczeństwa, a także niezadawalający stan techniczny budynków i niska jakość przestrzeni publicznych.

² Programu Rewitalizacji dla Lublina na lata 2017-2023, s. 10

³ Wszechstronna charakterystyka obszaru Modelowej Rewitalizacji znajduje się w opracowaniu „Szczegółowa diagnoza społeczno - gospodarcza oraz identyfikacja zjawisk problemowych na obszarze ul. Lubartowskiej i terenie dawnego Podzamcza w Lublinie” przygotowanym przez Instytut Ekonomiki Przestrzeni sp. z o. o. w marcu 2017r.

Modelowa Rewitalizacja zakłada podjęcie zintegrowanych działań pilotażowych dla obszaru w celu jego ożywienia gospodarczego. Służyć temu ma [między innymi] wypracowanie podstaw dla utrzymania i poprawy jakości tradycyjnych funkcji usługowych w obszarze [...]⁴

Koncepcja odnowy obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza znalazła swoje miejsce w strukturze Programu Rewitalizacji w postaci projektu o numerze 42. Tytuł tego projektu pokrywa się z tematem wiodącym Modelowej Rewitalizacji w Lublinie. W fiszce projektu zawartej w Programie Rewitalizacji czytamy:⁵

Projekt nr 42: „*Rewitalizacja obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza w Lublinie poprzez ożywienie gospodarcze obszaru za pomocą zintegrowanej poprawy zarządzania zasobem komunalnym, działań społecznych i poprawy stanu zabudowy zabytkowej*”

Projekt realizowany w Śródmieściu oraz na Podzamczu i Czwartku

Opis i zakres realizowanych zadań:

Szereg zintegrowanych działań badawczo-analityczno-koncepcyjnych mających służyć wypracowaniu, w formule pilotażu względem innych działań rewitalizacyjnych, szczegółowych podstaw dla wdrożenia programu ożywienia społeczno- gospodarczego obszaru borykającego się z problemami społecznymi, gospodarczymi i przestrzennymi, a dodatkowo stanie w obliczu przyszłych przenosin dworca autobusowego.

W ramach projektu przewiduje się następujące zadania:

- 1) Opracowanie szczegółowego planu zarządzania zasobami komunalnymi na potrzeby usług, w szczególności tradycyjnych rzemiosł i usług oraz tzw. przemysłów kreatywnych.
- 2) Kompleksowa inwentaryzacja zabudowy zabytkowej,
- 3) Szczegółowa diagnoza społeczno-gospodarcza obszaru,
- 4) Aktywizacja gospodarcza obszaru,
- 5) Aktywizacja społeczna i kulturowa mieszkańców i innych użytkowników obszaru,
- 6) Wzmocnienie bezpieczeństwa obszaru,
- 7) Działania edukacyjne i informacyjne na temat projektu i rewitalizacji w rozumieniu ogólnym.

W Programie Rewitalizacji znajdują się dodatkowo projekty komplementarne do powyższego, które wpisują się w założenia Modelowej Rewitalizacji Lublina.

Projekt nr 43: *Lubelscy Kupcy*

Projekt realizowany w Śródmieściu

Celem projektu jest ożywienie społeczno-gospodarcze obszaru rewitalizowanego poprzez odtworzenie handlowo-kupieckiej świetności Śródmieścia. Skierowany jest przede wszystkim do małych zakładów i sklepów położonych przy dawnych głównych ulicach handlowych i ma spowodować, że staną się one bardziej konkurencyjne dla sieci handlowych. Przedsiębiorcy otrzymają dostęp do szeregu działań wspierających ich codzienną aktywność w obszarze promocji, komunikacji z klientem, wzajemnej współpracy, m.in. bezpłatną promocję, działania sieciujące, które wzmocnią ofertę usługową oraz powstawanie nowych obszarów współpracy między przedsiębiorcami.

⁴ W ten sposób opisano założenia Modelowej Rewitalizacji w Programie Rewitalizacji dla Lublina na lata 2017-2023, s. 130-133.

⁵ Fiszki projektowe, których fragmenty tu przywołano, znajdują się w rozdziale 6.3 Programu Rewitalizacji dla Lublina na lata 2017-2023.

W ramach projektu powstaną: strona internetowa zawierająca katalog firm działających na rewitalizowanym obszarze, tablice informacyjne w lokalach przedsiębiorców, publikacja promująca oraz spot reklamowy.

Projekt nr 44 *Lubelska Dzielnica Kreatywna – rewitalizacja historycznego centrum Lublina poprzez rozwój przemysłów artystycznych i kreatywnych*

Projekt realizowany w Śródmieściu oraz na Podzamczu i Czwartku

Projekt zakłada wykorzystanie lokali użytkowych znajdujących się na tych terenach, będących we władaniu Gminy Lublin, do stworzenia w nich warsztatów artystycznych i siedzib małych firm działających w branży przemysłów kreatywnych, w tym nowo powstających. Projekt zakłada szereg działań:

1. Działania przygotowawcze: identyfikacja potencjału dzielnicy, identyfikacja środowisk twórczych zainteresowanych udziałem oraz rekrutacja do udziału w projekcie, opracowanie planu przekazania lokali w użytkowanie oraz warunków, przygotowanie modelu funkcjonowania Partnerstwa Miasto – Twórcy (na okres po zakończeniu projektu), przygotowanie dokumentacji technicznej remontu lokali.
2. Kreatywna Akademia - wsparcie szkoleniowe – realizacja cykli szkoleń skierowanych do uczestniczących w projekcie artystów i osób działających w dziedzinie przemysłów kreatywnych.
3. Działania inwestycyjne: renowacja i modernizacja wybranych lokali użytkowych, z przystosowaniem ich do działalności w określonych branżach.
4. Wsparcie doradcze: zapewnienie instrumentów wspierających prowadzenie biznesu w sektorze kreatywnym.
5. Działania integrujące środowisko kreatywne z mieszkańcami dzielnicy.

Projekt ma przynieść zwiększenie liczby przedsiębiorstw działających w sferze przemysłów kreatywnych i artystycznych, zwiększenie wiedzy o prowadzeniu działalności gospodarczej w sferze przemysłów kreatywnych, poprawę jakości infrastruktury dla działalności gospodarczej, zwiększenie oferty kulturalnej i turystycznej miasta, promocję tzw. ginących zawodów i usług. Sukces przedsięwzięcia powinien zmienić obraz dzielnicy, przyciągnąć na ten teren turystów i mieszkańców miasta, czyniąc z niej obszar atrakcyjny do inwestowania.

Projekt nr 45: *Kreatywne Przemiany*

Projekt realizowany w Śródmieściu

Projekt polega na realizacji szeregu działań mających na celu wsparcie przedsiębiorczości stanowiącej warunek stabilnego rozwoju lokalnej społeczności. **W ramach projektu przedsiębiorcy kreatywni otrzymają wsparcie w postaci preferencyjnych warunków prowadzenia działalności** oraz dostęp do działań wspierających ich codzienną aktywność w obszarze promocji i komunikacji z klientem (m.in. warsztaty z zakresu prezentacji produktów, aranżacji przestrzeni handlowej, designu, współpraca z artystami) oraz wzajemnej współpracy (np. internetowa platforma współpracy). Projekt obejmie też wydanie przewodnika po przemysłach kreatywnych oraz udzielanie przedsiębiorcom kreatywnym wsparcia poprzez np. przyznawanie mikrograntów na wyposażenie/doposażenie pracowni oraz działania promocyjne. Dodatkowo **stworzona zostanie baza lokalowa zasobów komunalnych możliwych do przekazania na działalność gospodarczą. W wybranych lokalach poprawiony zostanie stan techniczny.** Przy ustalaniu najbardziej optymalnych warunków najmu zostanie uwzględniona analiza ekspercka opracowana w ramach projektu Modelowej Rewitalizacji

Lublina. W ramach Zespołu Koordynacji Działań Społecznych w Rewitalizacji zostanie zapewnione efektywne, trwałe i skuteczne wykorzystanie produktów przedsięwzięcia dla celów polityki społecznej.

Efektom programu będzie zwiększenie liczby zmodernizowanych komunalnych lokali użytkowych nadających się do prowadzenia w nich działalności kreatywnej i wzrost liczby najemców w lokalach użytkowych. Ponadto w ramach projektu zwiększone zostaną u przedsiębiorców z rejonu Śródmieścia kompetencje z zakresu kreatywnej aranżacji przestrzeni handlowej, prezentacji produktu, tworzenia klimatycznego i przyciągającego klientów wizerunku lokalu.

Projekt nr 46: *Wspieranie inicjatywy lokalnych przedsiębiorców, w tym przedsiębiorców z branży kreatywnej oraz tradycyjnych rzemiosł w ramach Programu Współpracy z Organizacjami Pozarządowymi*

Projekt realizowany na obszarze rewitalizacji

Planuje się zaangażowanie lokalnych stowarzyszeń na rzecz wspierania inicjatyw lokalnych przedsiębiorców, w tym przedsiębiorców z branży kreatywnej oraz tradycyjnych rzemiosł. Zgłaszane oferty mogą dotyczyć np. organizacji lokalnych kiermaszów, wspólnych inicjatyw promocyjnych (np. udział w targach branżowych), wydawnictw opracowań promocyjnych, promocji grup przedsiębiorców w mediach, przygotowania wizualizacji materiałów reklamowych (szyldów) umieszczanych na zewnątrz budynków. W konkursie ofert preferowane będą te oferty, które zakładają bezpośrednie oddziaływanie na te rejonu obszaru rewitalizacji, w których występują największe potrzeby wsparcia lokalnych przedsiębiorców nie pokryte przez inne przedsięwzięcia ujęte w programie.

Z analizy powyższych zapisów Programu Rewitalizacji, projektów w nim zawartych oraz dokumentów dotyczących Modelowej Rewitalizacji wyłania się spójna koncepcja interwencji na wybranym do programu obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza. Głównym motywem Modelowej Rewitalizacji w Lublinie ma być ożywienie gospodarcze wyznaczonego rejonu. Dokona się ono poprzez wzmocnienie typowych dla obszaru funkcji usługowych.

Postanowiono wspierać przemysły tradycyjne i ginące zawody (usługi krawieckie, szewskie, rękodzieło itp.) oraz przedsięwzięcia kreatywne. Cały obszar ma się przeobrazić w Lubelską Dzielnicę Kreatywną.

Zakłada się wykorzystanie komunalnych lokali użytkowych znajdujących się na obszarze Modelowej Rewitalizacji na potrzeby małych firm działających w wymienionych dziedzinach, a także warsztatów artystycznych, itp. Rzemieślnicy, przedsiębiorcy kreatywni i twórcy otrzymają wsparcie w postaci preferencyjnych warunków prowadzenia działalności.

Zatem Program Rewitalizacji, mający rangę uchwały Rady Miasta, przewiduje wykorzystanie zasobu komunalnego w celu realizacji celów rewitalizacyjnych dla uzdrowienia społecznego i pobudzenia gospodarczego rejonu. Wagę tego zamierzenia podkreśla dodatkowo fakt dedykowania mu dodatkowego, ministerialnego grantu - Modelowej Rewitalizacji.

W ten sposób Lublin dołączył do grona miast, które traktują swoje zasoby komunalne nie tylko jako niezbędny środek do spełnienia ustawowego obowiązku

zapewnienia warunków mieszkaniowych niezamożnym członkom społeczności lokalnej, ale także jako narzędzie realizacji ważnych celów i polityk sektorowych.

Wymaga to patrzenia na zasób komunalny w perspektywie szerszej, niż tradycyjnie. Zasób ten nie może być traktowany wyłącznie w kategoriach administracyjnych, technicznych i ekonomicznych. Osiąganie przy pomocy zasobu komunalnego celów innych niż tylko mieszkaniowe może wymagać poniesienia nakładów finansowych na przystosowanie wybranych lokali do określonych zadań, a także akceptacji utraconych korzyści (np. mniejsze przychody z powodu preferencyjnych warunków udostępnienia lokali). Zagadnienie to zostanie rozwinięte w dalszej części opracowania.

Opisane powyżej powiązania stanowią zasadniczy kontekst niniejszego dokumentu. Jak wynika z zacytowanej fiszki projektu nr 42, w ramach Modelowej Rewitalizacji przewidziano siedem zadań.

Zadanie pierwsze nosi tytuł „Opracowanie szczegółowego planu zarządzania zasobami komunalnymi na potrzeby usług, w szczególności tradycyjnych rzemiosł i usług oraz tzw. przemysłów kreatywnych”.

W ramach tego pierwszego zadania przewidziano opracowanie pięciu dokumentów⁶, jako wynik następujących działań:

Działanie 1.1. Szczegółowa ocena zasobu gminy na obszarze projektu pod względem stanu potrzeb remontowych, możliwości dojścia lub dojazdu do lokalu, potrzeb dostosowania dla dostępu osób niepełnosprawnych, powierzchni lokali, możliwości ich łączenia, podziału etc. (analiza dokumentów zarządców budynków, wizje lokalne, przygotowanie rekomendacji w sprawie remontów, dostosowania lokali do potrzeb interesariuszy, zarządzania lokalami).

Działanie 1.2 Wykonanie prac projektowych oraz sprawowanie nadzorów autorskich dla budynków będących własnością Gminy Lublin.

Działanie 1.3 Szczegółowa diagnoza aktualnej polityki czynszowej i jej konsekwencji dla stanu wynajmu, analiza formalno-prawna możliwości i zakresu stosowania preferencji wynajmu.

Działanie 1.4 Wyselekcjonowanie zbioru lokali jako zwartego zasobu dla preferencyjnego wynajmu – zadanie zespołu realizującego projekt na podstawie wskazań z ww. diagnoz.

Działanie 1.5 Wykonanie na podstawie ww. opracowań zbiorczego opracowania – planu zarządzania zasobami komunalnymi na obszarze.

Niniejsze opracowanie odpowiada ostatniemu z wymienionych punktów i ma na celu:

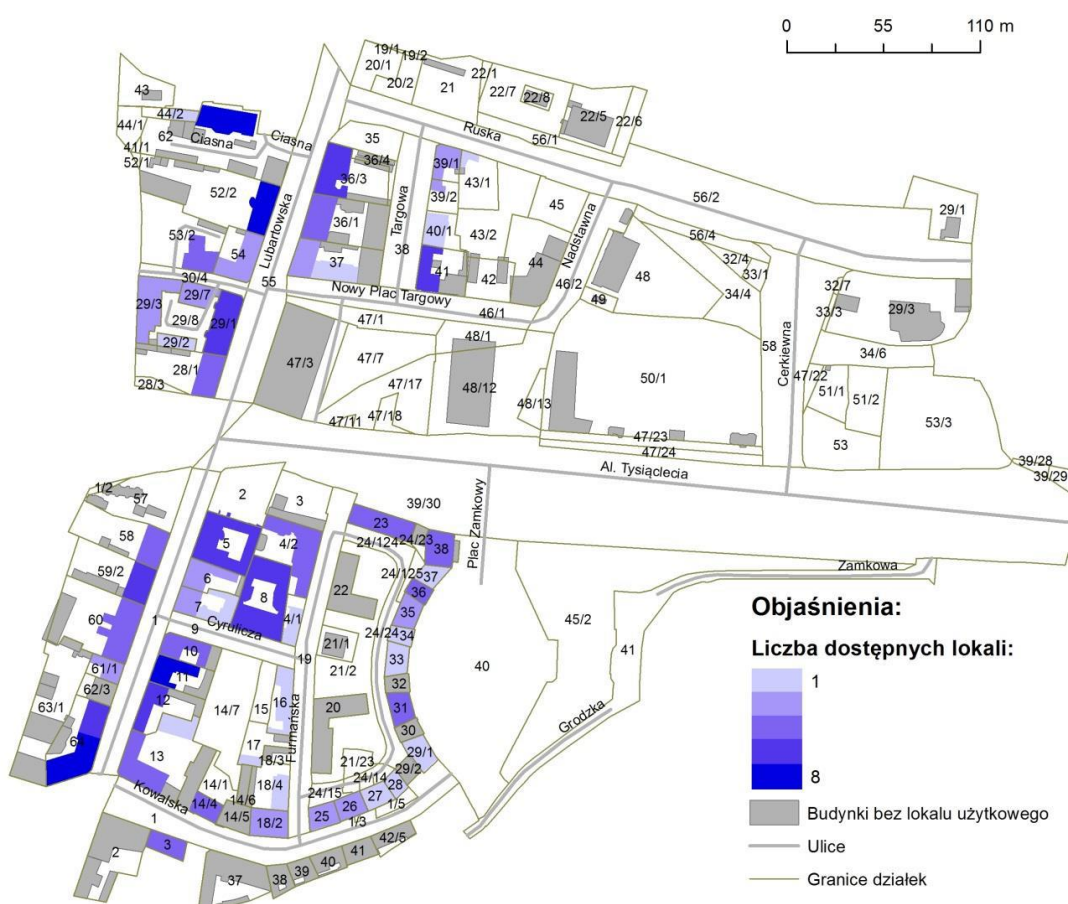
- prezentację zasobu komunalnego na obszarze Modelowej Rewitalizacji pod kątem lokali użytkowych,
- wytypowanie lokali mających służyć realizacji programu,
- analizę nieruchomości wybranych do pilotażu, które będą poddane kompleksowej odnowie pod względem technicznym, organizacyjnym i finansowym,
- wyznaczenie działań niezbędnych do przeznaczenia wybranych lokali na potrzeby preferencyjnego najmu dla podmiotów działających w sektorze tradycyjnych rzemiosł i przemysłów kreatywnych.

⁶ Dokumenty i opracowania powstałe w wyniku realizacji poszczególnych zadań znajdują się na stronie internetowej Miasta <http://www.projekty.lublin.eu/pl/content/rewitalizacja-obszaru-ul-lubartowskiej-i-dawnego-podzamcza-w-lublinie-poprzez-o%C5%BCywienie>

Rozdział II. Komunalne i prywatne lokale użytkowe na obszarze Modelowej Rewitalizacji

Na wyznaczonym obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza znajduje się 166 lokali użytkowych, które położone są w 57 budynkach⁷. Na mapie kolorem zaznaczono budynki, w których występują lokale użytkowe, przy czym im ciemniejszy kolor, tym więcej takich lokali znajduje się w danym budynku. Największe zagęszczenie lokali użytkowych widoczne jest wzdłuż ul. Lubartowskiej, szczególnie na odcinku położonym na południe od Al. Solidarności.

Mapa 4. Liczba lokali użytkowych w poszczególnych budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza



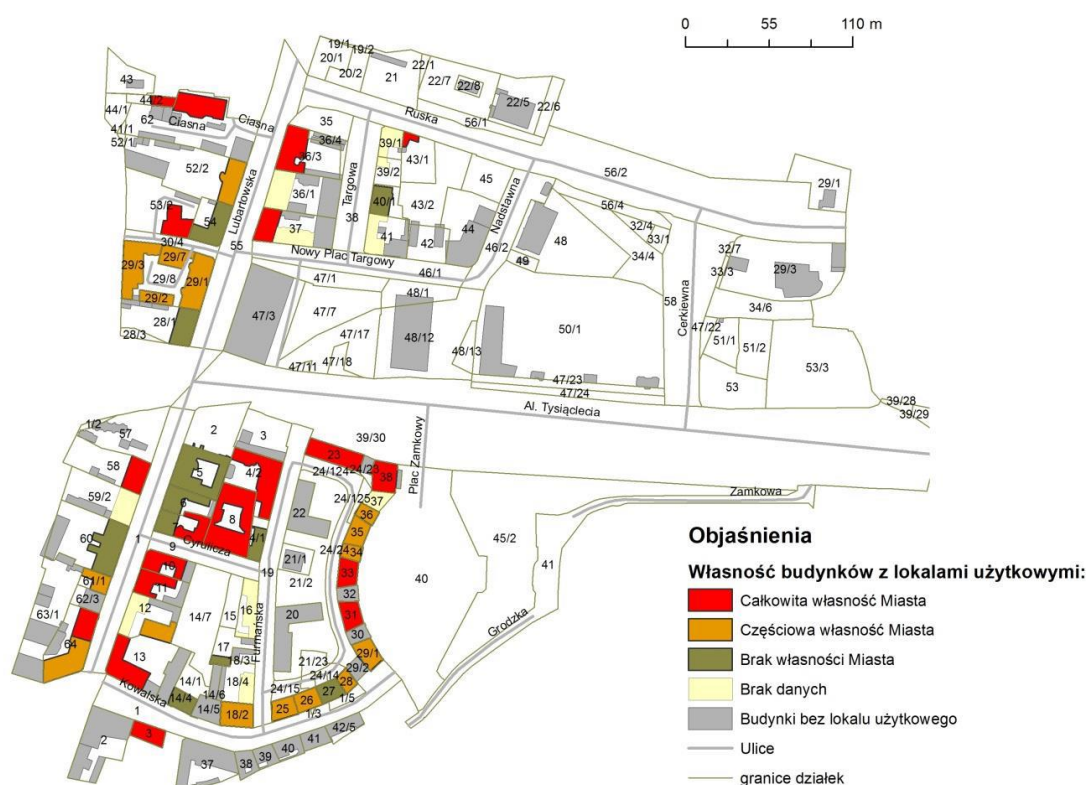
Źródło: Wypracowanie pogłębionej analizy i oferty inwestycyjnej dla obszaru ... str. 15

⁷ Na podstawie: Wypracowanie pogłębionej analizy (diagnoza barier i potencjałów) i oferty inwestycyjnej dla obszaru rewitalizacji na potrzeby gospodarcze i we współpracy z podmiotami prywatnymi. ASM - Centrum Badań i Analiz Rynku Sp. z o.o., wrzesień 2017r., s.12. Chodzi o lokale użytkowe znajdujące się w budynkach mieszkalnych, zatem podane liczby nie uwzględniają lokali znajdujących się na terenie Dworca Autobusowego PKS, Bazaru LSS Spółem oraz Supermarketu NOVA.

Dysponentem przeważającej części lokali użytkowych na obszarze Modelowej Rewitalizacji pozostaje Miasto Lublin, do którego należy 100 lokali. Znajdują się one w 28 budynkach, z których część należy w 100% do Miasta, część są to budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta, a część – budynki w samoistnym posiadaniu Miasta⁸.

Na mapie komunalne lokale użytkowe zaznaczono kolorem czerwonym i brązowym, w zależności od rodzaju władania.

Mapa 5. Właściciele lub współwłaściciele budynków w obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza, w których znajdują się lokale użytkowe, z podziałem na lokale użytkowe.



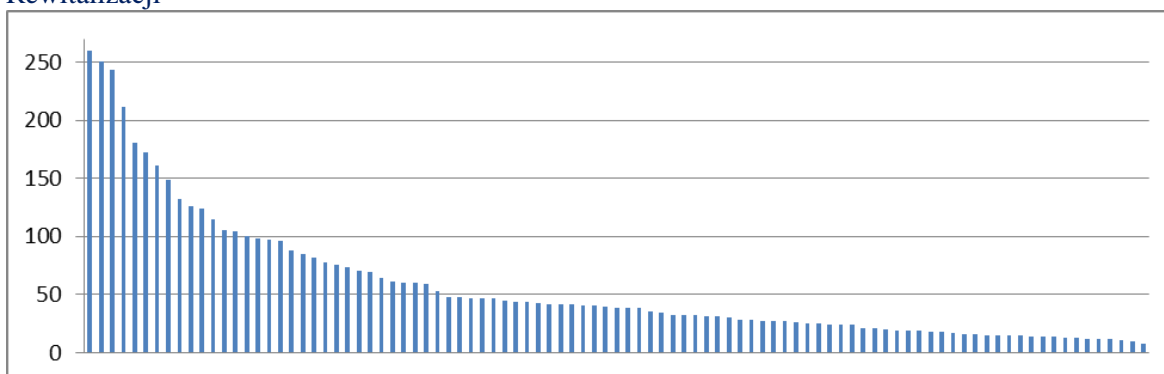
Źródło: Wypracowanie pogłębionej analizy i oferty inwestycyjnej dla obszaru ... str. 13

Łączna powierzchnia lokali użytkowych należących do Gminy Lublin wynosi 5 419,7m², co daje przeciętnie 54,2m² na jeden lokal. Połowa lokali miejskich jest mniejsza niż 39m², a powierzchnię powyżej 100m² ma jedynie 15 lokali.

Rozkład powierzchni lokali miejskich przedstawiono na poniższym wykresie.

⁸ Informacje i opis na podstawie: *Szczegółowa ocena zasobu gminy na obszarze projektu pod względem stanu potrzeb remontowych, możliwości dojścia lub dojazdu do lokalu, potrzeb dostosowania dla dostępu osób niepełnosprawnych, powierzchni lokali, możliwości ich łączenia, podziału etc.* Opracowała: Urszula Zasada, Lublin 2016., s.7.

Rysunek 1 Powierzchnia lokali komunalnych należących do Gminy Lublin na obszarze Modelowej Rewitalizacji

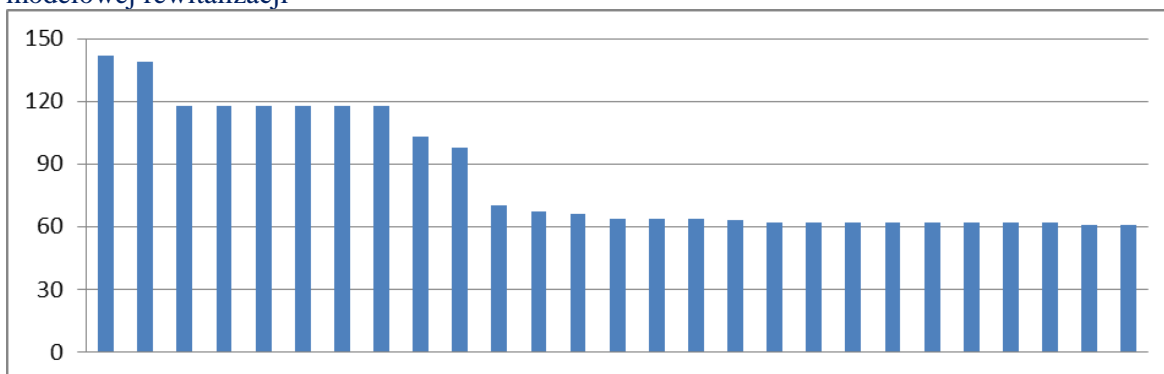


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w Szczegółowej ocenie zasobu gminy na obszarze projektu

Ponad 33% budynków zlokalizowanych na obszarze objętym opracowaniem wybudowano przed 1900 rokiem. Udział budynków powstałych przed 1945 rokiem wynosi blisko 60%. Średni wiek zabudowy na analizowanym terenie wynosi ponad 77 lat. Najstarsze budynki skoncentrowane są wzdłuż ulicy Lubartowskiej, Cyruliczej, Furmańskiej oraz Kowalskiej⁹.

Natomiast w grupie budynków, w których Miasto posiada lokale komunalne¹⁰ najstarsze dwa budynki pochodzą z lat 1876 i 1879, sześć budynków powstało w roku 1900, kolejne dwa w latach 1915 i 1920, a pozostałe 17 po II wojnie światowej, w latach 1948-1957¹¹. Na wykresie widoczne są wyraźnie dwie grupy budynków: budynki około 60-letnie oraz budynki w wieku od 100 do 120 lat.

Rysunek 2 Wiek budynków, w których znajdują się gminne lokale użytkowe w obszarze modelowej rewitalizacji



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w Szczegółowej ocenie zasobu gminy na obszarze projektu

Taka struktura wieku, a także brak w okresie wielu dziesiątek lat racjonalnej polityki remontowej, spowodowały niewystarczający stan techniczny budynków na badanym obszarze.

⁹ *Szczegółowa diagnoza społeczno - gospodarcza oraz identyfikacja zjawisk problemowych na obszarze ul. Lubartowskiej i terenie dawnego Podzamcza w Lublinie.* Instytut Ekonomiki Przestrzeni Sp. z o.o. Marzec 2017r. s.18

¹⁰ To znaczy w budynkach będących w 100% własnością Miasta lub w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały.

¹¹ Dla jednego z 28 budynków brak danych.

Jak wynika z załączonej mapy, większość budynków, w których znajdują się lokale użytkowe, pozostaje w złym stanie technicznym.

Dotyczy to zarówno obiektów należących do Miasta i wspólnot mieszkaniowych z jego udziałem, jak też pozostałych typów własności.

Mapa 6. Stan techniczny budynków w obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza, w których znajdują się lokale użytkowe.



Źródło: Wypracowanie pogłębionej analizy i oferty inwestycyjnej dla obszaru ... s 21

Stan techniczny budynku nie determinuje stanu lokalu. W budynkach o złym stanie technicznym nierzadko występują lokale użytkowe będące w stanie dobrym – zależy to od dbałości najemców. W grupie lokali użytkowych należących do Miasta stan 67% z nich zakwalifikowano jako dobry¹².

Ponad ¾ lokali użytkowych zidentyfikowanych na analizowanym obszarze posiada najemców. Wszystkie lokale w dobrym stanie technicznym są obecnie wynajmowane. Do wynajmu dostępne są zatem tylko lokale o złym stanie technicznym.

¹² Szczegółowa ocena zasobu gminy na obszarze projektu ... s. 213. Stan lokalu określono jako zły, jeśli wymaga on gruntownych prac remontowych włącznie z elementami stałymi lokalu jak ściany, sufity czy podłogi oraz dobry, jeśli wykonane zostały już gruntowne remonty a wykonanie ewentualnych potrzeb remontowych ma na celu zwiększenie atrakcyjności lokalu.

Połowa wolnych lokali użytkowych to lokale w budynkach, których wyłącznym właścicielem jest Miasto. Kolejne 30% wolnych lokali znajduje się natomiast w budynkach, w których Miasto sprawuje częściową kontrolę właścicielską¹³.

Wolne lokale to przede wszystkim lokale o małej powierzchni użytkowej, w gorszym niż przeciętnie stanie technicznym, pozostające pod częściową lub całkowitą kontrolą właścicielską Gminy Lublin¹⁴. Okoliczność ta sprzyja wykorzystaniu zasobu komunalnego na rzecz wynajmu dedykowanego rzemiosłu i działalności kreatywnej:

- istnieje pula wolnych lokali, które nie znajdują najemców, plany preferencyjnego najmu nie wymagają zatem wypowiedzenia umów dotychczasowym najemcom.
- mała powierzchnia nie wymaga od Miasta zaangażowania dużych środków, a daje możliwość uruchomienia wielu działalności o różnym charakterze.
- dostępność lokali znajdujących się w budynku należącym w 100% do Miasta, ułatwia włączenie ich do programu, ponieważ Miasto ma pełną możliwość decydowania o sposobie wynajmu, również na warunkach preferencyjnych, co w przypadku wspólnoty mieszkaniowej napotkałoby na bariery.

¹³ Wypracowanie pogłębionej analizy (diagnoza barier i potencjałów) i oferty inwestycyjnej dla obszaru ... s.19

¹⁴ Wypracowanie pogłębionej analizy (diagnoza barier i potencjałów) i oferty inwestycyjnej dla obszaru ... s.22

Rozdział III. Typologia zasobu i charakterystyka miejskich lokali użytkowych na obszarze

3.1 Lokale użytkowe Miasta według rodzaju władania budynkiem

Jak wspomniano, na obszarze Modelowej Rewitalizacji znajduje się sto lokali użytkowych należących do Miasta i mieszczą się one w 28 budynkach. Poniższe zestawienie podaje adresy budynków oraz oznaczenia lokali wraz z powierzchnią oraz rodzajem władania (własności)¹⁵.

1. KOWALSKA 3, rok 1900, Gmina Lublin

- | | |
|------------------------------|------------------------------|
| 1. U1 - 59,03 m ² | 3. U3 - 41,97 m ² |
| 2. U2 - 14,50 m ² | 4. U4 - 14,52 m ² |

2. LUBARTOWSKA 27, rok 1954, Gmina Lublin

- | | |
|-------------------------------|------------------------------|
| 5. U1 - 250,08 m ² | 8. U4 - 47,00 m ² |
| 6. U2 - 124,16 m ² | 9. U5 - 28,25 m ² |
| 7. U3 - 46,64 m ² | |

3. LUBARTOWSKA 30/30A, rok 1956, Gmina Lublin

- | | |
|--------------------------------|---|
| 10. U1 - 64,26 m ² | 15. U6 - 48,00 m ² |
| 11. U2 - 96,94 m ² | 16. U7 - 13,44 m ² |
| 12. U3 - 19,98 m ² | 17, 18, 19, 20 U8, U9, U10, U11 - 259,92 m ² |
| 13. U4 - 27,08 m ² | 21. U12 - 87,98 m ² |
| 14. U5 - 211,09 m ² | |

4. LUBARTOWSKA 31, rok 1900, Gmina Lublin

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| 22. U1 - 12,21 m ² | 27. U6 - 47,69 m ² |
| 23. U2 - 11,57 m ² | 28. U7 - 44,56 m ² |
| 24. U3 - 23,88 m ² | 29. U8 - 31,76 m ² |
| 25. U4 - 13,10 m ² | 30. U9 - 10,62 m ² |
| 26. U5 - 25,46 m ² | |

5. LUBARTOWSKA 33/CYRULICZA 1, rok 1957, Gmina Lublin

- | | |
|-------------------------------|--------------------------------|
| 31. U1 - 19,31 m ² | 33. U3 - 32,17 m ² |
| 32. U2 - 14,98 m ² | 34. U4 - 104,32 m ² |

6. PL.ZAMKOWY 2A, rok 1956, Gmina Lublin

- | |
|-------------------------------|
| 35. U1 - 18,27 m ² |
| 36. U2 - 44,14 m ² |
| 37. U3 - 41,23 m ² |

7. RUSKA 5, rok 1900, Gmina Lublin

- | |
|------------------------------|
| 38. U1 - 8,00 m ² |
|------------------------------|

8. RUSKA 3/TARGOWA 5, rok 1920, Gmina Lublin

- | |
|-------------------------------|
| 39. U1 - 38,66 m ² |
| 40. U2 - 10,00 m ² |

9. PROBOSTWO 3, rok 1951, Gmina Lublin

- | |
|-------------------------------|
| 41. U1 - 16,00 m ² |
|-------------------------------|

¹⁵ Dane na podstawie: *Szczegółowa ocena zasobu gminy na obszarze projektu ...*

10. KOWALSKA 17, rok 1879, Gmina Lublin

42. U1 - 43,46 m²

11. FURMAŃSKA 2, rok 1876, Wspólnota Mieszkaniowa

43. U1 - 180,77 m²

44. U2 - 15,10 m²

12. KOWALSKA 8, rok 1956, Wspólnota Mieszkaniowa

45. U1 - 31,90 m²

13. KOWALSKA 10, rok 1956, Wspólnota Mieszkaniowa

46. U1 - 31,06 m²

47. U2 - 70,35 m²

14. KOWALSKA 14, rok 1955, Wspólnota Mieszkaniowa

48. U1 - 69,58 m²

49. U2 - 85,04 m²

15. PL. ZAMKOWY 2/ KOWALSKA 16 – Brak danych

50. 51. 52. U1, U2, U3 - 161,04 m²

16. LUBARTOWSKA 6-8, rok 1954, Wspólnota Mieszkaniowa

53. U1 - 243,14 m²

57. U5 - 172,69 m²

54. U2 - 98,09 m²

58. U6 - 30,40 m²

55. U3 - 114,36 m²

59. U7 - 38,54 m²

56. U4 - 75,62 m²

60. U8 - 100,69 m²

17. LUBARTOWSKA 12, rok 1952, Wspólnota Mieszkaniowa

61. U1 - 35,55 m²

18. LUBARTOWSKA 24, rok 1957, Wspólnota Mieszkaniowa

62. U1 - 77,98 m²

67. U6 - 23,68 m²

63. U2 - 34,22 m²

68. U7 - 42,65 m²

64. U3 - 60,73 m²

69. U8 - 41,69 m²

65. U4 - 38,70 m²

70. U9 - 26,97 m²

66. U5 - 47,14 m²

19. LUBARTOWSKA 29, rok 1954, Wspólnota Mieszkaniowa

71. U1 - 40,92 m²

20. PL. ZAMKOWY 4, rok 1956, Wspólnota Mieszkaniowa

72. U1 - 148,49 m²

21. PL. ZAMKOWY 6, rok 1956, Wspólnota Mieszkaniowa

73. U1 - 27,30 m²

22. PL. ZAMKOWY 6A, rok 1956, Wspólnota Mieszkaniowa

74. U1 - 82,12 m²

75. U2 - 73,84 m²

23. PL. ZAMKOWY 8, rok 1956, Wspólnota Mieszkaniowa

76. U1 - 18,60 m²

78. U3 - 96,05 m²

77. U2 - 25,51 m²

24. LUBARTOWSKA 28, rok 1948, Wspólnota Mieszkaniowa

79. U1 - 28,63 m²

83. U5 - 14,20 m²

80. U2 - 18,09 m²

84. U6 - 32,06 m²

81. U3 - 12,80 m²

85. U7 - 18,88 m²

82. U4 - 60,45 m²

25. CIASNA 6, rok 1915, Samoistne posiadanie gminy

86. U1 - 16,66 m²

26. CYRULICZA 4, rok 1900, Samoistne posiadanie gminy

87. U1 - 39,14 m² 90. U4 - 105,53 m²

88. U2 - 14,16 m² 91. U5 - 126,48 m²

89. U3 - 26,09 m² 92. U6 - 24,09 m²

27. FURMAŃSKA 10/10A, rok 1900, Samoistne posiadanie gminy

93. U1 - 15,95 m² 95. U3 - 132,40 m²

94. U2 - 21,37 m² 96. U4 - 20,63 m²

28. LUBARTOWSKA 18, rok 1900, Samoistne posiadanie gminy

97. U1 - 40,17 m² 99. U3 - 52,90 m²

98. U2 - 12,04 m² 100. U4 - 60,23 m²

W budynkach wspólnot mieszkaniowych znajdują się 43 lokale użytkowe Miasta. W budynkach należących w 100% do Miasta znajdują się 42 lokale użytkowe jego własności. Ostatnią grupę stanowią budynki o nieuregulowanym stanie prawnym, pozostające w samoistnym posiadaniu Miasta. Ta forma własności dotyczy czterech nieruchomości, w których ulokowanych jest piętnaście lokali użytkowych pozostających w dyspozycji Gminy Lublin.

Informacja o rodzaju władania nieruchomością jest najistotniejszym kryterium podziału budynków, w których znajdują się miejskie lokale użytkowe.

Plany wykorzystania lokali użytkowych na potrzeby preferencyjnego wynajmu dla rzemiosł i przemysłów kreatywnych w ramach Modelowej Rewitalizacji Miast muszą po pierwsze uwzględnić rodzaj władania.

W przypadku wspólnot mieszkaniowych należy liczyć się z brakiem zgody właścicieli na przekazanie najemcy lokalu na preferencyjnych zasadach. W przypadku samoistnego posiadania, przy nieuregulowanym statusie własności, Miasto formalnie sprawuje (poprzez Zarząd Nieruchomości Komunalnych) pełną kontrolę nad nieruchomością, ale w praktyce niepewność co do przyszłości lokali powstrzymuje włodarzy przed poważnymi inwestycjami jak i długoterminowymi decyzjami dotyczącymi tych nieruchomości.

Jedynie w budynkach w 100% należących do Miasta ma ono pełną swobodę decyzji co do zakresu i kosztu remontów, przeznaczenia lokali, ewentualnych warunków preferencyjnych dla najemców.

3.2 Lokale w budynkach 100% należących do Miasta jako potencjalne źródło lokali do programu

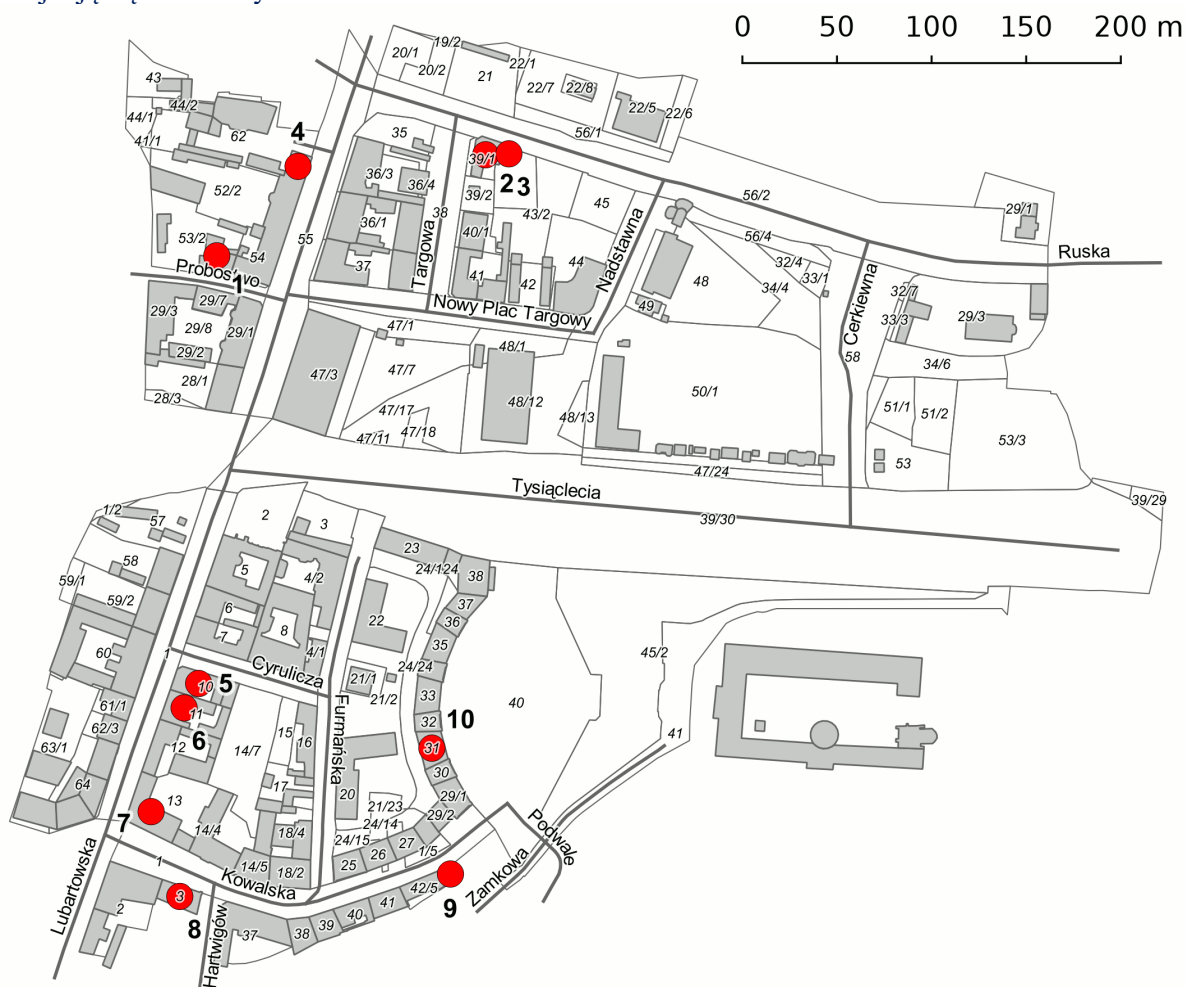
Kryterium pełnej własności budynku przysługującej Miastu jest kluczowe i na obecnym etapie nie planuje się wykorzystać do programu lokali użytkowych znajdujących się poza nieruchomościami należącymi w 100% do Miasta. W przyszłości, po wdrożeniu programu przynajmniej w części zaplanowanych lokali, należy rozważyć możliwość uczestnictwa w programie również lokali należących do Miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Obecnie Miasto skupi się na wykorzystaniu do programu lokali położonych we własnych budynkach.

Na obszarze Modelowej Rewitalizacji położonych jest dziesięć budynków, które należą w 100% do Gminy Lublin. Znajdują się w nich 42 lokale komunalne.

Z załączonej mapy wynika, że cztery budynki znajdują się na północ od Al. Solidarności, a sześć – po stronie Zamku.

Mapa 7. Budynki należące w 100% do Miasta na obszarze Modelowej Rewitalizacji, w których znajdują się lokale użytkowe



Źródło: Opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl (dane o charakterze katastralnym) oraz OpenStreetMap.org

ul. PROBOSTWO 3
ul. RUSKA 3/TARGOWA 5
ul. RUSKA 5
ul. LUBARTOWSKA 30/30a
ul. LUBARTOWSKA 33
ul. LUBARTOWSKA 31
ul. LUBARTOWSKA 27
ul. KOWALSKA 3
ul. KOWALSKA 17
pl. ZAMKOWY 2a

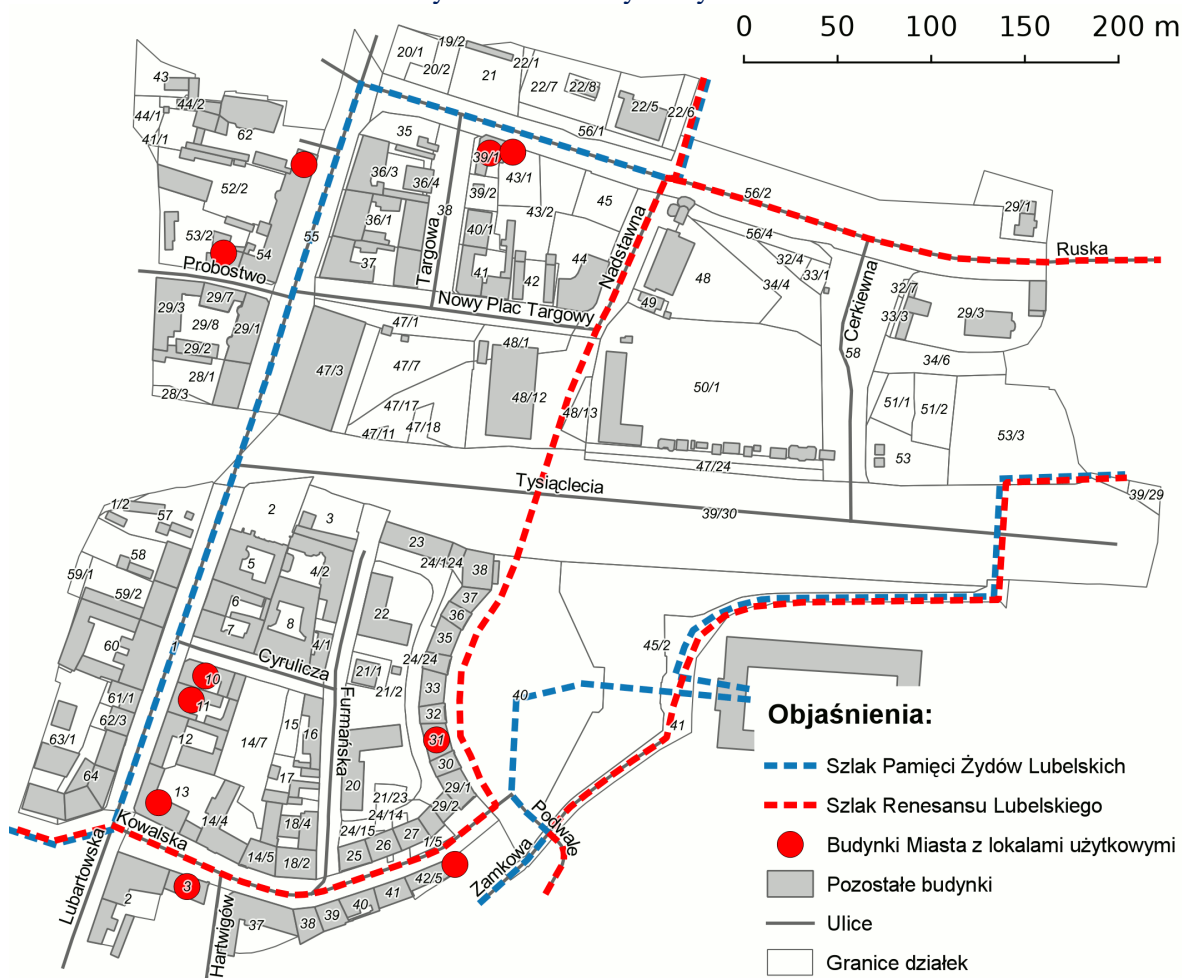
Potencjalnie wszystkie 42 lokale użytkowe znajdujące się w dziesięciu budynkach będących 100% własnością Miasta mogą zostać wykorzystane w programie. Jednak nie wszystkie od razu i nie wszystkie na takich samych zasadach.

Wybór lokali, które zostaną wykorzystane w fazie pilotażu, zostanie dokonany w dalszej części opracowania.

Należy zwrócić uwagę na ważną okoliczność, która sprzyja przyjętej koncepcji wykorzystania lokali użytkowych dla rozwoju obszaru Modelowej Rewitalizacji. Otóż w Lublinie wyznaczono pięć pieszych tras turystycznych, z których dwie będą ulicami, przy których znajdują się budynki komunalne Miasta mieszczące lokale użytkowe.

Jak wynika z mapy, Szlak Pamięci Żydów Lubelskich przebiega ulicą Lubartowską między ulicami Kowalską i Ruską. Na tym odcinku trasy znajduje się większość z dziesięciu budynków z lokalami komunalnymi. Natomiast Szlak Renesansu Lubelskiego przechodzi obok budynków komunalnych na odcinku ul. Kowalskiej i Plac Zamkowy.

Mapa 8. Przebieg Szlaków Turystycznych na obszarze Modelowej Rewitalizacji oraz budynki 100% własności Miasta z komunalnymi lokalami użytkowymi



Źródło: Opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl (dane o charakterze katastralnym) oraz OpenStreetMap.org

Warto wykorzystać tę okoliczność przy profilowaniu działalności, jaka będzie promowana w lokalach komunalnych. Lokale użytkowe powinny prowadzić działalność, która przyciągnie turystów i mieszkańców przemierzających wymienione trasy.

Uruchomienie punktów tradycyjnego handlu i rzemiosła może uatrakcyjnić obszar i zwiększyć ruch turystyczny. Zwiększenie zaś tego ruchu będzie sprzyjać rozwojowi handlu i usług na obszarze.

3.3 Charakterystyka lokali komunalnych, które potencjalnie mogą zostać włączone do programu

Poniżej przedstawiono charakterystykę dziesięciu budynków należących w 100% do Miasta oraz znajdujących się w nich 42 komunalnych lokali użytkowych. Opis oparto na informacjach zawartych w opracowaniu powstałym na potrzeby Modelowej Rewitalizacji Lublina: *Szczegółowa ocena zasobu gminy na obszarze projektu pod względem stanu potrzeb remontowych, możliwości dojścia lub dojazdu do lokalu, potrzeb dostosowania dla dostępu osób niepełnosprawnych, powierzchni lokali, możliwości ich łączenia, podziału etc.* autorstwa pani Urszuli Zasada.

BUDYNEK UL. PROBOSTWO 3

Budynek powstał w roku 1920, odbudowano go w roku 1951. W budynku znajduje się 11 lokali mieszkalnych o powierzchni 354,46 m² oraz 1 lokal użytkowy o powierzchni 16 m².

Lokal użytkowy U1 (powierzchnia użytkowa - 16 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z wejściem bezpośrednio od ul. Probostwo. Ze względu na bardzo zły stan techniczny lokal od maja 2008r. pozostaje wolny.

Potrzeby remontowe: remont stropów, założenie instalacji wod.-kan., wymiana stolarki drzwiowej, wydzielenie WC, brak pochylni umożliwiającej dostęp osobom niepełnosprawnym, remont ścian, podłóg.

BUDYNEK UL. RUSKA 3 / TARGOWA 5

Budynek powstał w roku 1920. W budynku znajduje się 14 lokali mieszkalnych o powierzchni 428,99 m² oraz 2 lokale użytkowe o powierzchni 48,66 m².

Lokal użytkowy U1 (powierzchnia użytkowa - 38,66 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z wejściem bezpośrednio od ul. Ruskiej. Zajmowany od maja 2013r. na czas nieoznaczony. Mieści się tu sklep mięsny.

W lokalu wykonane zostały prace obejmujące remont podłóg, ścian i sufitów, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej. Pomieszczenie wyposażone jest w instalację wod.-kan., WC oraz indywidualny wodomierz lokalowy. Lokal dostępny dla potrzeb osób niepełnosprawnych. Możliwość połączenia lokalu z lokalem U2.

Potrzeby remontowe: brak źródła ogrzewania.

Lokal użytkowy U2 (powierzchnia użytkowa - 10 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z wejściem bezpośrednio od ul. Ruskiej. Zajmowany od grudnia 2013r. na czas nieoznaczony z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej (sprzedaż herbat i przypraw).

W lokalu wykonane zostały prace obejmujące remont podłóg, ścian i sufitów, wymianę stolarki drzwiowej. Pomieszczenie wyposażone jest w instalację wod.-kan. oraz indywidualny wodomierz lokalowy. Brak różnicy poziomów - lokal dostępny dla osób niepełnosprawnych. Możliwość połączenia lokalu z lokalem U1.

Potrzeby remontowe: brak źródła ogrzewania.

BUDYNEK UL. RUSKA 5

Budynek powstał w roku 1900. W budynku znajdują się 4 lokale mieszkalne o powierzchni 112,89 m² oraz 1 lokal użytkowy o powierzchni 8 m².

Lokal użytkowy U1 (powierzchnia użytkowa - 8 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z wejściem bezpośrednio od ul. Ruskiej. Zajmowany od kwietnia 2016r. na czas nieoznaczony z przeznaczeniem na prowadzenie lombardu wraz ze sprzedażą tytoniu.

W lokalu wykonane zostały prace obejmujące remont podłóg, ścian i sufitów, wymianę stolarki drzwiowej. Pomieszczenie wyposażone jest w instalację wod.-kan. oraz indywidualny wodomierz lokalowy. Z uwagi na brak różnicy poziomów lokal dostępny jest dla osób niepełnosprawnych. Brak możliwości połączenia lub podzielenia lokalu.

Potrzeby remontowe: brak źródła ogrzewania.

BUDYNEK UL. LUBARTOWSKA 30/30A

Nieruchomość zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi. Zostały one wybudowane w roku 1911 i odbudowane w roku 1956. W budynkach znajduje się łącznie 37 lokali mieszkalnych o powierzchni 1526,91 m² oraz 12 lokali użytkowych (częściowo połączonych) o łącznej powierzchni 828,69 m².

Lokal użytkowy U1 (powierzchnia użytkowa - 64,26 m²)

Lokal usytuowany w oficynie na parterze budynku oznaczonego nr 30 z dojściem przez podwórze od strony ul. Lubartowskiej. Od kwietnia 2008r. na czas nieoznaczony w lokalu prowadzona jest działalność handlowa (sklep medyczny).

Najemca we własnym zakresie poniósł nakłady związane z adaptacją pomieszczeń do swoich potrzeb wykonując niezbędne prace remontowe. Ich zakres obejmował uzupełnienie ubytków ścian wewnętrznych i ich malowanie, remont instalacji elektrycznej, wymianę podłogi. Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan i WC oraz podjazd dla wózków inwalidzkich. Nie ma możliwości podzielenia lokalu lub połączenia go z innym lokalem.

Potrzeby remontowe: brak stałego źródła ciepła (aktualnie piece elektryczne).

Lokal użytkowy U2 (powierzchnia użytkowa - 96,94 m²)

Lokal usytuowany w na I piętrze budynku oznaczonego nr 30A z dojściem przez podwórze od strony ul. Lubartowskiej. Aktualnie lokal pozostaje bez najemcy, wcześniej wynajmowany był na działalność statutową organizacji pożytku publicznego.

Najemca wykonał samodzielnie prace związane z adaptacją pomieszczeń, dostosowując go do swoich potrzeb (remont ścian i malowanie, wymiana podłóg). W okresie eksploatacji miała miejsce awaria instalacji wod.-kan., która spowodowała zalanie pomieszczeń. Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan a także WC. Brak pochylni i dźwigu uniemożliwia dostęp do lokalu osobom niepełnosprawnym. Brak możliwości podzielenia lub połączenia lokalu.

Potrzeby remontowe: ogólny stan lokalu jest zły. Brak stałego źródła ciepła, brak podjazdu (pochylni) dla osób niepełnosprawnych, brak windy, konieczne jest osuszenie pomieszczeń po awarii instalacji wod.-kan.

Lokal użytkowy U3 (powierzchnia użytkowa - 19,98 m²)

Lokal usytuowany w na I piętrze budynku oznaczonego nr 30A z dojściem przez podwórze od strony ul. Lubartowskiej. Aktualnie lokal pozostaje bez najemcy, wcześniej wynajmowany był na działalność statutową organizacji pożytku publicznego.

Najemca wykonał samodzielnie prace związane z adaptacją pomieszczeń, dostosowując go do swoich potrzeb (podwieszany sufit, malowanie ścian). Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan a także WC. Lokal wystawiony przez ZNK do przetargu pisemnego. Istnieje możliwość połączenia lokalu U3 z lokalem U4. Brak pochylni i dźwigu co uniemożliwia dostęp do lokalu dla osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: ogólny stan lokalu jest zły. Brak stałego źródła ciepła, brak podjazdu (pochylni) dla osób niepełnosprawnych, brak windy, konieczność uzupełnienia oszklenia okien.

Lokal użytkowy U4 (powierzchnia użytkowa - 27,08 m²)

Lokal usytuowany w na I piętrze budynku oznaczonego nr 30A z dojściem przez podwórze od strony ul. Lubartowskiej. Aktualnie lokal pozostaje bez najemcy, wcześniej wynajmowany był na działalność statutową organizacji pożytku publicznego.

Najemca wykonał samodzielnie prace związane z adaptacją pomieszczeń, dostosowując go do swoich potrzeb (uzupełnienie ubytków ścian i ich malowanie). Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan a także WC. Lokal wystawiony przez ZNK do przetargu pisemnego. Istnieje możliwość połączenia lokalu U4 z lokalem U3. Brak pochylni i dźwigu uniemożliwia dostęp do lokalu osobom niepełnosprawnym.

Potrzeby remontowe: ogólny stan lokalu jest zły. Brak stałego źródła ciepła, brak podjazdu (pochylni) dla osób niepełnosprawnych, brak windy, remont podłogi.

Lokal użytkowy U5 (powierzchnia użytkowa - 211,09 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku oznaczonego nr 30A z dojściem przez podwórze od strony ul. Lubartowskiej. Na podstawie umowy najmu zawartej z MZBM w 1996r. na czas nieoznaczony w lokalu prowadzona jest działalność handlowa – sklep ogrodniczy.

Najemca we własnym zakresie poniósł nakłady związane z adaptacją pomieszczeń do swoich potrzeb wykonując niezbędne prace remontowe. Ich zakres obejmował uzupełnienie ubytków ścian wewnętrznych i zewnętrznych oraz ich malowanie, remont instalacji elektrycznej, wymianę podłogi. Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan., WC, indywidualny wodomierz oraz podjazd dla wózków inwalidzkich. Lokal U5 połączony jest z lokalem U7. Istnieje również możliwość połączenia lokalu z lokalem U6.

Potrzeby remontowe: w pomieszczeniach często występuje przesiąkanie ścian i wilgoć, brak stałego źródła ciepła (aktualnie indywidualna kotłownia opalana drewnem).

Lokal użytkowy U6 (powierzchnia użytkowa - 48 m²)

Lokal usytuowany w na parterze budynku oznaczonego nr 30A z dojściem przez podwórze od strony ul. Lubartowskiej. Aktualnie lokal pozostaje bez najemcy, wcześniej wynajmowany był jako pomieszczenie magazynowe najemcy lokali U5 i U7.

Z uwagi na bardzo zły stan techniczny lokal nie jest wystawiony przez ZNK do przetargu. Istnieje możliwość połączenia lokalu z lokalami U5 i U7. Ze względu na brak różnicy poziomów lokal dostępny dla osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: ogólny stan lokalu jest zły. Brak stałego źródła ciepła, wymagany remont stropów, ścian, podłóg i instalacji. Występuje konieczność uzupełnienia stolarki okiennej oraz wymiany stolarki drzwiowej.

Lokal użytkowy U7 (powierzchnia użytkowa - 13,44 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku oznaczonego nr 30A z dojściem przez podwórze od strony ul. Lubartowskiej. Na podstawie umowy najmu zawartej z ZNK w 2003r. na czas nieoznaczony lokal wykorzystywany jest jako pomieszczenie magazynowe lokalu U5.

Najemca we własnym zakresie poniósł nakłady związane z adaptacją pomieszczeń do swoich potrzeb wykonując niezbędne prace remontowe. Ich zakres obejmował uzupełnienie ubytków ścian wewnętrznych i zewnętrznych oraz ich malowanie, remont instalacji elektrycznej, wymianę podłogi. Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan., WC. Lokal U7 połączony jest z lokalem U5. Istnieje również możliwość połączenia lokalu z lokalem U6. Brak możliwości dostępu dla osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: brak izolacji pionowej budynku, przez co w pomieszczeniach często występuje przesiąkanie ścian i wilgoć, brak stałego źródła ciepła (aktualnie indywidualna kotłownia opalana drewnem), brak podjazdu dla osób niepełnosprawnych.

Lokal użytkowy U8, U9, U10, U11 (powierzchnia użytkowa - 259,92 m²)

Lokal usytuowany na parterze i na I piętrze budynku oznaczonego nr 30A z dojściem przez podwórze od strony ul. Lubartowskiej. Na parterze znajduje się część warsztatowa, natomiast na I piętrze usytuowane są pomieszczenia biurowe. Na podstawie umowy najmu zawartej z ZNK w 2008r. na czas nieoznaczony lokale wykorzystywane są jako warsztat wulkanizacyjny - serwis opon.

Pomieszczenia zostały połączone i przebudowane. Najemca dokonał we własnym zakresie przebudowy i połączenia lokali a także ich adaptacji do potrzeb własnych (remont ścian zewnętrznych i wewnętrznych, wymiana podłóg, remont dachu). Pomieszczenia wyposażone są w instalację wod.-kan., WC oraz indywidualny wodomierz. Lokal dostępny dla osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: brak izolacji pionowej budynku, przez co w pomieszczeniach często występuje przesiąkanie ścian i wilgoć, brak stałego źródła ciepła (aktualnie indywidualna kotłownia opalana węglowa).

Lokal użytkowy U12 (powierzchnia użytkowa - 87,98 m²)

Lokal usytuowany w na parterze budynku frontowego oznaczonego nr 30 z bezpośrednim wejściem od ul. Lubartowskiej. Na podstawie umowy najmu zawartej z ZNK w 1999r. na czas nieoznaczony w lokalu prowadzona jest działalność handlowa – sklep mięsny.

Najemca we własnym zakresie poniósł nakłady związane z adaptacją pomieszczeń do swoich potrzeb wykonując niezbędne prace remontowe. Ich zakres obejmował uzupełnienie ubytków ścian wewnętrznych i zewnętrznych wraz z ich malowaniem, remont instalacji elektrycznej, wymianę podłogi. Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan., WC, wodomierz indywidualny. Brak podjazdu dla osób niepełnosprawnych. Nie ma możliwości podzielenia lokalu lub połączenia z innym.

Potrzeby remontowe: pomimo wykonania izolacji pionowej budynku w pomieszczeniach często występuje przesiąkanie ścian i wilgoć, brak stałego źródła ciepła (aktualnie piece elektryczne), wymiana stolarki okiennej.

BUDYNEK UL. LUBARTOWSKA 33 / CYRULICZA 1

Budynek wybudowany został w roku 1892 i odbudowany w roku 1957. W budynku znajduje się 9 lokali mieszkalnych o powierzchni 448,14 m² oraz 4 lokale użytkowe o powierzchni 170,78 m².

Lokal użytkowy U1 (powierzchnia użytkowa - 19,31 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z wejściem bezpośrednio z ul. Cyruliczej. Zajmowany od 1972r. na prowadzenie działalności związanej z krawiectwem.

Przez długi okres użytkowania lokal kilkakrotnie był malowany. Wyposażony jest w instalację wod.-kan., WC wspólne (w podwórzu). Istnieje możliwość połączenia lokalu z aktualnie wolnym lokalem U3. Z uwagi na brak różnicy poziomów możliwy dostęp dla osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana źródła ciepła, wymiana podłóg i remont ścian, brak wentylacji w lokalu.

Lokal użytkowy U2 (powierzchnia użytkowa - 14,98 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku w podwórzu z dojściem od ul. Cyruliczej. Zajmowany od 1985r. na prowadzenie działalności związanej z krawiectwem.

Przez długi okres użytkowania lokal kilkakrotnie był malowany. Widoczna i wyczuwalna wilgoć z uwagi na brak wentylacji. Wyposażony jest w instalację wod.-kan., WC wspólne (w podwórzu). Brak możliwości połączenia lokalu z innymi. Utrudniony dostęp dla osób niepełnosprawnych ze względu na niewielką przestrzeń wewnątrz klatki schodowej.

Potrzeby remontowe: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana źródła ciepła (aktualnie piecyk opalany drewnem), wymiana podłóg i remont ścian (widoczne spękania na w miejscu ułożenia przewodu spalinowego), brak wentylacji w lokalu.

Lokal użytkowy U3 (powierzchnia użytkowa - 32,17 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z wejściem bezpośrednio z ul. Cyruliczej. Aktualnie lokal jest użytkowany od IV kwartału 2016r. przez Fundację Krajobrazy.

Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan., WC wspólne (w podwórzu). Został przeprowadzony remont ścian, wymieniono podłogi i stolarkę drzwiową. Istnieje możliwość połączenia lokalu z lokalem U1. Z uwagi na brak różnicy poziomów możliwy dostęp dla osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: wymiana stolarki okiennej, wymiana źródła ciepła (obecnie piecyk opalany drewnem), brak wentylacji w lokalu.

Lokal użytkowy U4 (powierzchnia użytkowa - 104,32 m²)

Lokal usytuowany na parterze w budynku frontowym z wejściem bezpośrednio z ul. Lubartowskiej. Na mocy umowy zawartej z ZNK we wrześniu 2013r. na czas nieoznaczony w lokalu prowadzony jest sklep z odzieżą.

Najemca wykonał we własnym zakresie prace remontowe obejmujące m.in. remont ścian, podłóg i sufitów, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, remont instalacji elektrycznej. Brak możliwości połączenia lokalu z innymi. Lokal niedostępny dla osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: wymiana źródła ciepła (obecnie elektryczne), wykonanie pochylni.

BUDYNEK UL. LUBARTOWSKA 31

Budynek wybudowany został w roku 1900. W budynku znajduje się 11 lokali mieszkalnych o powierzchni 448,93 m² oraz 9 lokali użytkowych o powierzchni 220,85 m².

Lokal użytkowy U1 (powierzchnia użytkowa - 12,21 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z dojściem przez podwórze od strony ul. Lubartowskiej. Na podstawie umowy najmu zawartej z ZNK w kwietniu 2016r. na okres trzech lat w lokalu prowadzona jest Nomadyczna Pracownia pani Magdaleny Franczak.

Najemca nie dokonał żadnych prac adaptacyjnych. Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan. i WC wspólne. Istnieje możliwość połączenia lokalu z lokalami U4 i U5. Możliwość dojazdu osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana źródła ciepła (obecnie piecyk opalany drewnem), wymiana podłóg i remont ścian, brak wentylacji w lokalu.

Lokal użytkowy U2 (powierzchnia użytkowa - 11,57 m²)

Lokal usytuowany na I piętrze budynku z dojściem przez podwórze od strony ul. Lubartowskiej. Na podstawie umowy najmu zawartej z ZNK w styczniu 2001r. na czas nieoznaczony lokal wykorzystywany jest jako pomieszczenie magazynowe. Wcześniej ten sam najemca prowadził w lokalu działalność usługową, związaną z naprawą parasoli.

Najemca nie dokonał żadnych prac adaptacyjnych. Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan. i WC wspólne. Jest to jedyny lokal usługowy znajdujący się na I piętrze. Nie ma możliwości jego połączenia z innymi lokalami. Lokal niedostępny dla osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, brak źródła ciepła, wymiana podłóg i remont ścian, brak wentylacji w lokalu. Brak możliwości dojazdu dla osób niepełnosprawnych (brak pochylni i brak dźwigu).

Lokal użytkowy U3 (powierzchnia użytkowa - 23,88 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z dojściem przez podwórze od strony ul. Lubartowskiej. Na podstawie umowy najmu zawartej z ZNK w lutym 2002r. na czas nieoznaczony w lokalu prowadzona jest działalność usługowa związana z pracami krawieckimi.

Najemca wykonał we własnym zakresie miejscowe naprawy ścian oraz ich malowanie. Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan. i WC wspólne. Istnieje możliwość połączenia lokalu z lokalem U5 lub U9. Możliwy dojazd dla osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana źródła ciepła (obecnie piecyk opalany drewnem), wymiana podłóg i remont ścian, brak wentylacji w lokalu.

Lokal użytkowy U4 (powierzchnia użytkowa - 13,10 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z dojściem przez podwórze od strony ul. Lubartowskiej. Na podstawie umowy najmu zawartej z ZNK w kwietniu 2013r. na czas nieoznaczony w lokalu prowadzona jest działalność usługowa związana z pracami krawieckimi.

Najemca wykonał we własnym zakresie naprawy ścian oraz ich obicia płytą a także wymianę podłóg. W lokalu brak instalacji wod.-kan., WC wspólne. Istnieje możliwość połączenia lokalu z lokalem U1 lub U5. Możliwy dojazd dla osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana źródła ciepła (obecnie elektryczny), brak wentylacji w lokalu.

Lokal użytkowy U5 (powierzchnia użytkowa - 25,46 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z dojściem przez podwórze od strony ul. Lubartowskiej. Na podstawie umowy najmu zawartej z ZNK w maju 2015r. na czas nieoznaczony w lokalu prowadzona jest pracownia protez.

Najemca wykonał we własnym zakresie naprawy ścian oraz ich malowanie a także wymianę podłóg. W lokalu brak instalacji wod.-kan., WC wspólne. Istnieje możliwość połączenia lokalu z lokalem U4 lub U3. Możliwy dojazd dla osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana źródła ciepła (obecnie grzejnik elektryczny), brak wentylacji w lokalu.

Lokal użytkowy U6 (powierzchnia użytkowa - 47,69 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku frontowego z dojściem bezpośrednio od strony ul. Lubartowskiej. Na podstawie umowy najmu zawartej w 2002r. z ZNK na czas nieoznaczony w lokalu prowadzona jest działalność związana z usługami szewskimi.

Najemca wykonał we własnym zakresie naprawy ścian oraz ich malowanie a także wymianę podłogi i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej. Lokal wyposażony w instalację wod.-kan., wodomierz oraz WC wspólne. Brak możliwości podzielenia lokalu lub połączenia z innym. Lokal niedostępny dla osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: wymiana źródła ciepła (obecnie grzejnik elektryczny), brak wentylacji w lokalu. Brak podjazdu dla osób niepełnosprawnych.

Lokal użytkowy U7 (powierzchnia użytkowa - 44,56 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku frontowego z dojściem bezpośrednio od strony ul. Lubartowskiej. Na podstawie umowy najmu zawartej z ZNK w marcu 2003r. na czas nieoznaczony w lokalu prowadzony jest sklep z odzieżą.

Lokal świeżo po gruntownym remoncie. Najemca wykonał we własnym zakresie naprawy ścian oraz ich malowanie, wentylację a także wymianę podłóg i wymianę stolarki okiennej i drzwiowej. Lokal wyposażony w instalację wod.-kan., wodomierz oraz WC. Brak możliwości połączenia lokalu z innymi. Lokal niedostępny dla osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: wymiana źródła ciepła (obecnie grzejnik elektryczny), brak wentylacji w lokalu. Brak podjazdu dla osób niepełnosprawnych (niewielkie wzniesienie - stopień).

Lokal użytkowy U8 (powierzchnia użytkowa - 31,76 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z dojściem przez podwórze od strony ul. Lubartowskiej. Ze względu na zły stan techniczny lokal od lutego 2014r. pozostaje wolny.

Aktualnie w lokalu prowadzone są prace remontowe związane z remontem stropów, ścian, podłóg oraz instalacji wod.-kan. Lokal wyposażony w WC wspólne. Brak możliwości połączenia lokalu z innymi. Możliwy dojazd dla osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: wymiana stropów, remont ścian i podłóg, remont instalacji wod.-kan, remont instalacji elektrycznej.

Lokal użytkowy U9 (powierzchnia użytkowa - 10,62 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z dojściem przez podwórze od strony ul. Lubartowskiej. Na podstawie umowy najmu zawartej z Zakładem Nieruchomości Komunalnych w czerwcu 2016r. do grudnia 2018r. w lokalu prowadzona jest działalność statutowa przez instytucję kulturalną.

Najemca wykonał we własnym zakresie naprawy ścian oraz ich malowanie a także wymianę podłóg. Wymieniono również stolarkę okienną i drzwiową. W lokalu brak instalacji wod.-kan., WC wspólne. Istnieje możliwość połączenia lokalu z lokalem U3. Możliwy dojazd dla osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: wymiana źródła ciepła (obecnie grzejnik elektryczny), brak wentylacji w lokalu.

BUDYNEK UL. LUBARTOWSKA 27 / KOWALSKA 2

Budynek wybudowany został w roku 1890 i odbudowany w roku 1954. W budynku znajdują się 32 lokale mieszkalne o powierzchni 1216,65 m² oraz 5 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 496,13 m².

Lokal użytkowy U1 (powierzchnia użytkowa - 250,08 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z wejściem od ul. Kowalskiej. Od 2002r. pozostaje w dyspozycji administracji osiedlowej tj. Zakładu Wielobranżowego "ADE-EM" Centrum Sp. z o.o.

Pomieszczenia lokalu są na bieżąco remontowane. Wnętrze zadbane. W roku 2010r. najemca we własnym zakresie przeprowadził kompleksowy remont lokalu obejmujący swym zakresem remont ścian zewnętrznych oraz wewnętrznych (położone gładzie i nowa malatura), wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę okuć rynnowych, wykonano remont podłóg oraz WC. Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan i wodomierz indywidualny. W podziemnej części lokalu znajduje się zaplecze techniczno - warsztatowe najemcy. Brak pochylni uniemożliwia dostęp do lokalu osobom niepełnosprawnym. Istnieje możliwość podzielenia lokalu.

Potrzeby remontowe: brak podjazdu (pochylni) dla osób niepełnosprawnych.

Lokal użytkowy U2 (powierzchnia użytkowa - 124,16 m²)

Lokal usytuowany w podwórzu, na parterze budynku z dojściem od ul. Kowalskiej. Podstawą do zajmowania lokalu jest Decyzja Urzędu Miasta Lublin oraz zawarta w oparciu o nią w grudniu 1995r. umowa. Prowadzona w nim działalność ma charakter usługowy związany z tapicerstwem i artystyczną renowacją wyrobów z drewna.

Pomieszczenia dostosowane zostały do potrzeb prowadzonej działalności samodzielnie przez najemcę. Wykonano wymianę podłóg, remont ścian wewnętrznych wraz z nową malaturą, wymieniono instalację elektryczną. Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan. Brak pochylni uniemożliwia dostęp do lokalu osobom niepełnosprawnym. Brak możliwości podzielenia lokalu lub połączenia go z innym.

Potrzeby remontowe: brak podjazdu (pochylni) dla osób niepełnosprawnych, brak okien w lokalu, potrzeba zamontowania źródła ciepła.

Lokal użytkowy U3 (powierzchnia użytkowa - 46,64 m²)

Lokal usytuowany w podwórzu, na parterze budynku z dojściem od ul. Kowalskiej. Aktualnie lokal pozostaje bez najemcy, wcześniej wynajmowany był na działalność związaną z renowacją mebli.

Wymieniona została stolarka okienna oraz instalacja elektryczna. Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan, WC oraz wodomierz indywidualny. Brak pochylni uniemożliwia dostęp do lokalu osobom niepełnosprawnym. Nie ma możliwości podzielenia lokalu lub połączenia go z innym.

Potrzeby remontowe: brak podjazdu (pochylni) dla osób niepełnosprawnych, brak okien w lokalu, potrzeba zamontowania źródła ciepła.

Lokal użytkowy U4 (powierzchnia użytkowa - 47 m²)

Lokal usytuowany w bramie wjazdowej od strony ul. Kowalskiej, na parterze budynku z dojściem od ul. Kowalskiej. Podstawą do zajmowania lokalu jest umowa zawarta w lutym 2016r. z ZNK. Prowadzona jest w nim działalność statutowa przez organizację pożytku publicznego.

W lokalu dokonano uzupełnień tynków ścian wewnętrznych i ich malowanie a także wymieniono instalację elektryczną. Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan. i WC. Brak pochylni uniemożliwia dostęp do lokalu dla osób niepełnosprawnych. Nie ma możliwości podzielenia lokalu lub połączenia go z innym.

Potrzeby remontowe: brak podjazdu (pochylni) dla osób niepełnosprawnych (niewielkie wzniesienie - stopień), potrzeba zamontowania źródła ciepła, konieczność wymiany stolarki okiennej, wilgoć w lokalu.

Lokal użytkowy U5 (powierzchnia użytkowa - 28,25 m²)

Lokal usytuowany w podwórzu, na parterze budynku z dojściem od ul. Kowalskiej. Aktualnie lokal pozostaje bez najemcy, wcześniej wynajmowany był na działalność związaną ze strojeniem instrumentów muzycznych.

Po zwolnieniu lokalu zostały w nim wykonane podstawowe prace remontowe. Ich zakres obejmował uzupełnienie ubytków ścian wewnętrznych i przygotowanie ich do malowania a także remont instalacji elektrycznej. Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan, WC oraz wodomierz indywidualny. Niewielka różnica poziomów pozwala na dostęp do lokalu osobom niepełnosprawnym. Nie ma możliwości podzielenia lokalu lub połączenia go z innym.

Potrzeby remontowe: brak okien w lokalu, potrzeba zamontowania źródła ciepła.

BUDYNEK UL. KOWALSKA 3

Nieruchomość położona w Lublinie u zbiegu ulic Kowalskiej i Zaułku Hartwigów. Budynek powstał w roku 1900. W budynku znajduje się 7 lokali mieszkalnych o powierzchni 223,18 m² oraz 4 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 130,02 m².

Lokal użytkowy U1 (powierzchnia użytkowa - 59,03 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z wejściem od ul. Kowalskiej. Zgodnie z umową najmu zawartą z ZNK na okres od czerwca 2015r. do maja 2018r. w lokalu prowadzona jest działalność statutowa przez organizację pożytku publicznego.

Pomieszczenia lokalu zostały świeżo wyremontowane przez najemcę. Wykonany został remont ścian zewnętrznych oraz wewnętrznych (położone gładzie i nowa malatura), wykonano remont podłóg oraz WC. Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan. Brak możliwości połączenia lokalu. Brak pochylni uniemożliwia dostęp do lokalu dla osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: konieczność wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana źródła ogrzewania (aktualnie piec węglowy), brak podjazdu (pochylni) dla osób niepełnosprawnych.

Lokal użytkowy U2 (powierzchnia użytkowa - 14,50 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z wejściem od ul. Kowalskiej. Zgodnie z umową najmu zawartą w listopadzie 2003r. na czas nieoznaczony w lokalu prowadzona jest działalność usługowa (handel, naprawa obuwia i galanterii skórzanej).

Pomieszczenia lokalu są sukcesywnie remontowane przez najemcę. We własnym zakresie najemca wykonał remont ścian wewnętrznych (ułożenie paneli), naprawa podłogi poprzez ułożenie terakoty, wymiana drzwi wejściowych do lokalu. Istnieje możliwość połączenia lokalu z lokalem U3. Brak pochylni uniemożliwia dostęp do lokalu osobom niepełnosprawnym.

Potrzeby remontowe: wymiana źródła ogrzewania (aktualnie piec elektryczny), brak podjazdu (pochylni) dla osób niepełnosprawnych, brak instalacji wod.-kan., naprawa elewacji.

Lokal użytkowy U3 (powierzchnia użytkowa - 41,97 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z wejściem od ul. Kowalskiej. Zgodnie z umową najmu zawartą we wrześniu 2014r. na czas nieoznaczony w lokalu prowadzona jest działalność handlowa (sklep z tkaninami).

Pomieszczenia lokalu zostały świeżo wyremontowane przez najemcę. Wykonany został remont ścian zewnętrznych oraz wewnętrznych (położone gładzie i nowa malatura), wykonano remont podłóg oraz WC. Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan. Brak pochylni uniemożliwia dostęp do lokalu osobom niepełnosprawnym. Istnieje możliwość połączenia lokalu z lokalem U2.

Potrzeby remontowe: wymiana źródła ogrzewania (aktualnie klimatyzator), brak podjazdu (pochylni) dla osób niepełnosprawnych.

Lokal użytkowy U4 (powierzchnia użytkowa - 14,52 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z wejściem od ul. Kowalskiej. Zgodnie z umową najmu zawartą we wrześniu 2014r. na czas nieoznaczony w lokalu prowadzona jest działalność statutowa (muzeum fotografii).

Pomieszczenia lokalu zostały świeżo wyremontowane przez najemcę. Wykonany został remont ścian zewnętrznych oraz wewnętrznych (położone gładzie i nowa malatura), wykonano remont podłóg oraz WC. Brak pochylni uniemożliwia dostęp do lokalu osobom niepełnosprawnym. Nie ma możliwości podzielenia lub połączenia go z innym.

Potrzeby remontowe: brak ogrzewania w lokalu, remont instalacji wod.-kan.

BUDYNEK UL. KOWALSKA 17

Budynek powstał w roku 1879. W budynku znajduje się 1 lokal mieszkalny o powierzchni 42,70 m² oraz 1 lokal użytkowy o powierzchni 43,46 m².

Lokal użytkowy U1 (powierzchnia użytkowa - 43,46 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z wejściem bezpośrednio od ul. Kowalskiej. Na podstawie umowy zawartej z ZNK w 1999r. na czas nieoznaczony w lokalu prowadzona jest działalność handlowa związana ze sprzedażą ręczników i pościeli.

Najemca we własnym zakresie wykonał remonty obejmujące remont ścian wraz z malowaniem i remont podłóg, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz montaż sufitów podwieszanych. Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan., WC i instalację c.o. z miejskiej sieci ciepłowniczej. Brak pochylni uniemożliwia dostęp do lokalu dla osób niepełnosprawnych. Brak możliwości podzielenia lokalu lub połączenia go z innymi.

BUDYNEK PLAC ZAMKOWY 2a

Budynek powstał w roku 1956. W budynku znajduje się 11 lokali mieszkalnych o powierzchni 541,77 m² oraz 3 lokale użytkowe o powierzchni 103,64 m².

Lokal użytkowy U1 (powierzchnia użytkowa - 18,27 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z wejściem od bramy przy Placu Zamkowym. Lokal zajmowany od 1995r. na czas nieoznaczony z przeznaczeniem na prowadzenie lodziarni - sprzedaż z okna.

Najemca we własnym zakresie wykonał remonty obejmujące remont podłóg, ścian i sufitów, remont instalacji elektrycznej, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej. Lokal wyposażony jest w instalację wod.-kan. Istnieje możliwość połączenia z lokalem U2 lub U3. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności (sprzedaż z okna) istnieje dostęp dla osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: brak źródła zasilania w ciepło, brak WC.

Lokal użytkowy U2 (powierzchnia użytkowa - 44,14 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z wejściem bezpośrednio od Placu Zamkowego. Lokal zajmowany od 2011r. na czas nieoznaczony na prowadzenie działalności gastronomicznej.

Najemca we własnym zakresie wykonał remonty obejmujące remont podłóg, ścian i sufitów, remont instalacji elektrycznej, wymianę stolarki okiennej. Wyposażony jest w instalację wod.-kan., instalację c.o., (miejska sieć ciepłownicza), WC, wodomierz indywidualny. Istnieje możliwość połączenia z lokalem U1 lub U3. Brak podjazdu dla osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: wymiana stolarki drzwiowej, wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych.

Lokal użytkowy U3 (powierzchnia użytkowa - 41,23 m²)

Lokal usytuowany na parterze budynku z wejściem od bramy przy Placu Zamkowym. Lokal zajmowany od 2002r. na czas nieoznaczony z przeznaczeniem na prowadzenie cukierni/lodziarni - sprzedaż z okienka.

Najemca we własnym zakresie wykonał remonty obejmujące remont podłóg, ścian i sufitów, remont instalacji elektrycznej, wymianę stolarki okiennej. Wyposażony jest w instalację wod.-kan., c.o. (miejska sieć ciepłownicza), WC i wodomierz indywidualny. Istnieje możliwość połączenia z lokalem U1 lub U2. Z uwagi na charakter prowadzonej działalności (sprzedaż z okna) istnieje dostęp dla osób niepełnosprawnych.

Potrzeby remontowe: wymiana stolarki drzwiowej.

Tabela zestawia najważniejsze informacje dotyczące opisanych wyżej lokali użytkowych.

Tabela 1. Lokale użytkowe należące do Gminy Lublin na obszarze Modelowej Rewitalizacji w budynkach będących w 100% jego własnością

| Adres budynku | Rok budowy | Lokal | Powierzchnia uż. | Rodzaj działalności | Wynajem od | Czas wynajmu |
|-------------------|------------|------------|------------------|-----------------------------|------------|--------------|
| PROBOSTWO 3 | 1920/1951 | U1 | 16 | WOLNY | x | x |
| RUSKA 3/TARGOWA 5 | 1920 | U1 | 38,66 | sklep mięsny | 2013 | nieozn. |
| | | U2 | 10 | sprzedaż herbaty i przypraw | 2013 | nieozn. |
| RUSKA 5 | 1900 | U1 | 8 | lombard | 2016 | nieozn. |
| LUBARTOWSKA30/30a | 1911/1956 | U1 | 64,26 | sklep medyczny | 2008 | nieozn. |
| | | U2 | 96,94 | WOLNY | x | x |
| | | U3 | 19,98 | WOLNY | x | x |
| | | U4 | 27,08 | WOLNY | x | x |
| | | U5 | 211,09 | sklep ogrodniczy | 1996 | nieozn. |
| | | U6 | 48 | WOLNY | x | x |
| | | U7 | 13,44 | pomocnicze do U5 | 2003 | nieozn. |
| | | U8,9,10,11 | 259,92 | wulkanizacja | 2008 | nieozn. |
| LUBARTOWSKA 33 | 1892/1957 | U1 | 19,31 | krawiectwo | 1972 | nieozn. |
| | | U2 | 14,98 | krawiectwo | 1985 | nieozn. |
| | | U3 | 32,17 | ngo | 2016 | nieozn. |
| | | U4 | 104,32 | sklep z odzieżą | 2013 | nieozn. |
| LUBARTOWSKA 31 | 1900 | U1 | 12,21 | pracownia artystyczna | 2016 | nieozn. |
| | | U2 | 11,57 | magazyn | 2001 | nieozn. |
| | | U3 | 23,88 | krawiectwo | 2002 | nieozn. |
| | | U4 | 13,1 | krawiectwo | 2013 | nieozn. |
| | | U5 | 25,46 | pracownia protez | 2015 | nieozn. |
| | | U6 | 47,69 | szewc | 2002 | nieozn. |
| | | U7 | 44,56 | sklep z odzieżą | 2003 | nieozn. |
| | | U8 | 31,76 | WOLNY | x | x |
| | | U9 | 10,62 | teatr | 2016 | 3 lata |
| LUBARTOWSKA 27 | 1890/1954 | U1 | 250,08 | Zakład Wielobranżowy | 2002 | nieozn. |
| | | U2 | 124,16 | renowacja art. z drewna | 1995 | nieozn. |
| | | U3 | 46,64 | WOLNY | x | x |

| | | | | | | |
|----------------|------|----|-------|---------------------------------------|------|---------|
| | | U4 | 47 | ngo | 2016 | 3 lata |
| | | U5 | 28,25 | WOLNY | x | x |
| KOWALSKA 3 | 1900 | U1 | 59,03 | ngo | 2015 | 3 lata |
| | | U2 | 14,5 | naprawa obuwia i galanterii skórzanej | 2003 | nieozn. |
| | | U3 | 41,97 | sklep z tkaninami | 2014 | nieozn. |
| | | U4 | 14,52 | muzeum fotografii | 2014 | nieozn. |
| KOWALSKA 17 | 1879 | U1 | 43,46 | sklep z pościelą i ręcznikami | 1999 | nieozn. |
| PL. ZAMKOWY 2a | 1956 | U1 | 18,27 | łodziarnia | 1995 | nieozn. |
| | | U2 | 44,14 | gastronomia | 2011 | nieozn. |
| | | U3 | 41,23 | łodziarnia | 2002 | nieozn. |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w: Szczegółowa ocena zasobu gminy na obszarze projektu ...

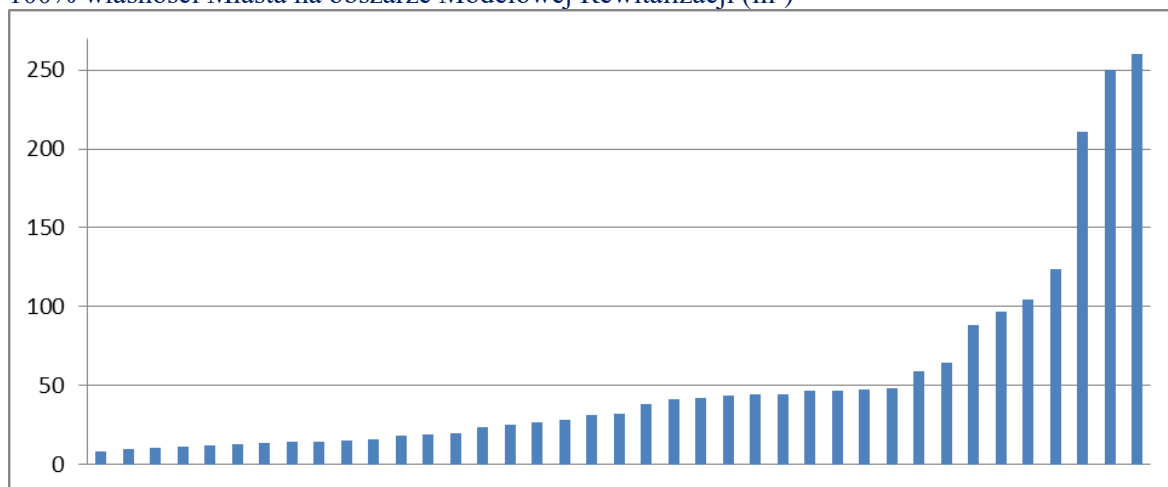
Z tabeli wynika, że w analizowanej grupie dziesięciu budynków komunalnych z lokalami użytkowymi potencjalnie mogącymi znaleźć się w programie:

- pięć budynków powstało w latach 1879-1920,
- cztery budynki powstały w latach 1890-1920, zostały podczas II wojny zniszczone i potem odbudowane w latach 50. XX wieku,
- jeden budynek powstał od nowa po wojnie, w roku 1956.

Jedynie pięć lokali przekracza powierzchnię 100m²; największy z nich, o powierzchni 260m², powstał z połączenia czterech odrębnych pomieszczeń.

Dominują lokale małe – zdecydowana większość z nich ma powierzchnię poniżej 50m². Połowa lokali ma mniej niż 32m², przy czym ¼ lokali – mniej niż 15m² (najmniejszy 8m²).

Rysunek 3 Powierzchnia komunalnych lokali użytkowych w dziesięciu budynkach komunalnych 100% własności Miasta na obszarze Modelowej Rewitalizacji (m²)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w: Szczegółowa ocena zasobu gminy na obszarze projektu ...

Planując działania w celu ożywienia badanego obszaru poprzez wykorzystanie lokali użytkowych należy zatem mieć na względzie, że w dyspozycji są raczej lokale o mniejszych powierzchniach. Możliwe jest w nich rozwijanie takich działalności, dla których nie jest wymagany duży metraż.

Niemal wszystkie lokale użytkowe znajdują się na parterze. Jedyne cztery są umiejscowione na pierwszym piętrze (dodatkowo na piętrze znajduje się część pomieszczeń wynajmowanych przez warsztat samochodowy).

Najstarsze dwie umowy najmu pochodzą z 1972 r. i 1985 r, obie dotyczą lokali przy ul. Lubartowskiej 33. Czternaście lokali wynajęto po roku 2010, a na pozostałe umowy zostały zawarte między 1990 a 2010r. Niemal wszystkie umowy najmu zostały zawarte na czas nieoznaczony; jedynie trzy lokale są wynajęte na określony czas trzech lat. Sytuacja ta dotyczy organizacji pozarządowych.

Wśród badanych użytkowych lokali komunalnych osiem pozostaje bez najemcy. Oznacza to, że niemal co piąty lokal pozostaje pusty.

Stan techniczny większości budynków komunalnych własności Miasta na badanym obszarze, w których znajdują się komunalne lokale użytkowe, jest niezadawalający.

Stan lokali użytkowych w większości można określić jako dobry. Najemcy zazwyczaj dbają o lokale.

Osiem niewynajętych lokali użytkowych pozostaje w złym stanie technicznym.

3.4 Selekcja lokali użytkowych do objęcia programem

W poprzednim podrozdziale opisano dziesięć budynków znajdujących się na obszarze Modelowej Rewitalizacji i będących w 100% własnością Miasta oraz 42 lokale użytkowe znajdujące się w tych budynkach. Wszystkie te lokale mogą zostać potencjalnie wykorzystane w programie Modelowej Rewitalizacji na potrzeby preferencyjnego najmu.

Należy jednak wziąć pod uwagę dwie okoliczności.

- wypowiedzenie istniejących umów najmu w celu włączenia lokali do programu nie byłoby właściwym działaniem. Najemcy od wielu lat prowadzą działalność, ich punkty są znane mieszkańcom i wpisały się na stałe w krajobraz usługowy dzielnicy,
- poważne nakłady, jakie byłyby potrzebne w celu przygotowania do nowych funkcji tak licznych lokali na przestrzeni krótkiego czasu.

Przyjęto zatem system stopniowego włączania lokali użytkowych do programu. Może się to odbywać sukcesywnie, w różnym czasie i w różnym zakresie.

- w pierwszym etapie Miasto przeznaczy na potrzeby programu osiem lokali pozostających obecnie bez najemcy. Niezbędne jest wykonanie remontów, określenie profilu pożądanej działalności i ogłoszenie konkursów.
- w części wynajmowanych lokali ma miejsce działalność o profilu, który wpisuje się w założenia programu dotyczące tradycyjnych rzemiosł. W lokalu przy ul. Lubartowskiej 27 prowadzona jest renowacja artykułów z drewna. Przy ul. Kowalskiej 3 znajduje się punkt naprawy galanterii skórzanej i obuwia, szewc pracuje także przy ul. Lubartowskiej 31. Na obszarze znajdują się cztery pracownie krawieckie. Warto włączyć do programu tych najemców - poprzez sugestie wzbogacenia zakresu działania, wyprofilowanie go zgodnie z założeniami programu i pod kątem atrakcyjności dla odwiedzających obszar turystów. Można rozważyć udzielenie wsparcia Miasta dla przeprowadzenia zmian.
- pozostałym najemcom należy zaproponować poszerzenie obecnej działalności o nowe elementy, zgodne z założeniami programu odnośnie atrakcyjności dla turystów, tradycyjnych rzemiosł i kreatywnych pracowni, oferując wsparcie przy dokonaniu rozszerzenia profilu.
- lokale, które będą w przyszłości zwalniane, należy sukcesywnie włączać do programu.

Plany wynajmu lokali użytkowych na cele rzemiosł i działalności kreatywnych przewidują zastosowanie stawki preferencyjnej i ogłoszenie konkursu dla potencjalnych najemców. Oznacza to, że kryterium wyboru nie będzie wysokość stawki czynszu, ale stopień spełnienia określonych w konkursie warunków co do rodzaju i sposobu prowadzenia działalności. Miasto rezygnuje z podejścia gwarantującego najwyższe możliwe wpływy na rzecz realizacji celu, jakim jest ożywienie gospodarcze obszaru przy pomocy zdefiniowanych działalności.

Taki model wynajmu miejskich lokali użytkowych jest dopuszczalny prawnie i stosowany w miastach. Wyjaśniono ten aspekt w jednym z opracowań przygotowanych w ramach Modelowej Rewitalizacji w Lublinie, dotyczącym analizy polityki czynszowej oraz dopuszczalnych form wynajmu lokali. Opisano tam możliwe tryby wynajmu użytkowych lokali komunalnych. Podkreślono, że preferencyjne stawki czynszu oraz zastosowanie konkursu ofert jest stosowane na przykład w sytuacji, gdy planuje się wprowadzenie na pewien obszar konkretnych rodzajów działalności. „W takiej sytuacji interesującym rozwiązaniem jest rozpisanie konkursu na najem lokali, który umożliwi ustalenie atrakcyjnej stawki czynszowej, a zarazem ścisłe określenie rodzajów działalności gospodarczej, jakie mogą pojawić się w wynajmowanym lokalu”.¹⁶ Autorzy opracowania oprócz niskiej stawki czynszu proponują wprowadzić mechanizm obniżenia podatku od nieruchomości.

W tabeli znajdują się informacje o ośmiu wolnych lokalach, które, zgodnie z powyższymi założeniami, należy obecnie przygotować do programu poprzez wykonanie remontu, określenie pożądanej profilu najemcy i ogłoszenie konkursów.

¹⁶ *Przeprowadzenie szczegółowej analizy aktualnej polityki czynszowej i jej konsekwencji dla stanu wynajmu*, ASM - Centrum Badań i Analiz Rynku Sp. z o.o., Lublin, wrzesień 2017r., s.23.

Tabela 2. Wolne lokale użytkowe w budynkach należących w 100% do Miasta na obszarze Modelowej Rewitalizacji

| Adres budynku | Rok budowy | Lokal | Powierzchnia użytkowa | Status | Oznaczenie lokalu na mapie |
|--------------------|------------|-------|-----------------------|--------|----------------------------|
| PROBOSTWO 3 | 1920/1951 | U1 | 16 | WOLNY | 1 |
| LUBARTOWSKA 30/30a | 1911/1956 | U2 | 96,94 | WOLNY | 2 |
| | | U3 | 19,98 | WOLNY | 3 |
| | | U4 | 27,08 | WOLNY | 4 |
| | | U6 | 48 | WOLNY | 5 |
| LUBARTOWSKA 31 | 1900 | U8 | 31,76 | WOLNY | 6 |
| LUBARTOWSKA 27 | 1890/1954 | U3 | 46,64 | WOLNY | 7 |
| | | U5 | 28,25 | WOLNY | 8 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w: Szczegółowa ocena zasobu gminy na obszarze projektu ...

Mapa 9. Wolne lokale użytkowe w budynkach należących w 100% do Miasta na obszarze Modelowej Rewitalizacji



Źródło: Opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl (dane o charakterze katastralnym) oraz OpenStreetMap.org

Rozdział IV. Plan zarządzania

4.1 Nieruchomości i lokale użytkowe wytypowane do planu zarządzania

Jednym z głównych nurtów działań przewidzianych w Modelowej Rewitalizacji jest wprowadzenie do lokali komunalnych tradycyjnego rzemiosła i przemysłów kreatywnych. Koncepcja ta jest uzupełniona planowanymi działaniami społecznymi, włączeniem organizacji pozarządowych i w całości ma doprowadzić do odnowy gospodarczej i społecznej obszaru.

Program Modelowej Rewitalizacji nie pozostawia jednak spraw zasobu komunalnego na etapie wykorzystania lokali użytkowych, ale wskazuje na potrzebę zintegrowanej poprawy zarządzania zasobem komunalnym. Koncepcja wykracza poza plan wyremontowania lokali użytkowych, zakładając kompleksową odnowę budynków oraz uporządkowanie wszystkich aspektów zarządzania i użytkowania tych nieruchomości Miasta na obszarze Modelowej Rewitalizacji, w których znajdują się lokale użytkowe.

Niezbędne jest zatem wdrożenie planu zarządzania dla budynków komunalnych, który będzie zakładał niezbędne remonty i renowację budynków, rozwiązanie problemu płatności, likwidację zadłużenia lokali, stworzenie warunków do samofinansowania się nieruchomości, itp.

Takie kompleksowe działanie nie jest możliwe od razu w odniesieniu do wszystkich budynków komunalnych znajdujących się na obszarze Modelowej Rewitalizacji. Powstała konieczność wytypowania wybranych nieruchomości, w których pilotażowo będzie zrealizowany plan zarządzania.

Zgodnie z powstałym w ramach Modelowej Rewitalizacji opracowaniem *Zbiór lokali jako zwarty zasób dla preferencyjnego wynajmu objęty projektem „Rewitalizacja obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza w Lublinie poprzez ożywienie gospodarcze obszaru za pomocą zintegrowanej poprawy zarządzania zasobem komunalnym, działań społecznych i poprawy stanu zabytkowej – uzupełnienie Programu Rewitalizacji dla wskazanego obszaru”*, do pierwszego etapu wybrano następujące budynki:

- **ul. Lubartowska 30/30a,**
- **ul. Ruska 3 / Targowa 5,**
- **ul. Ruska 5.**

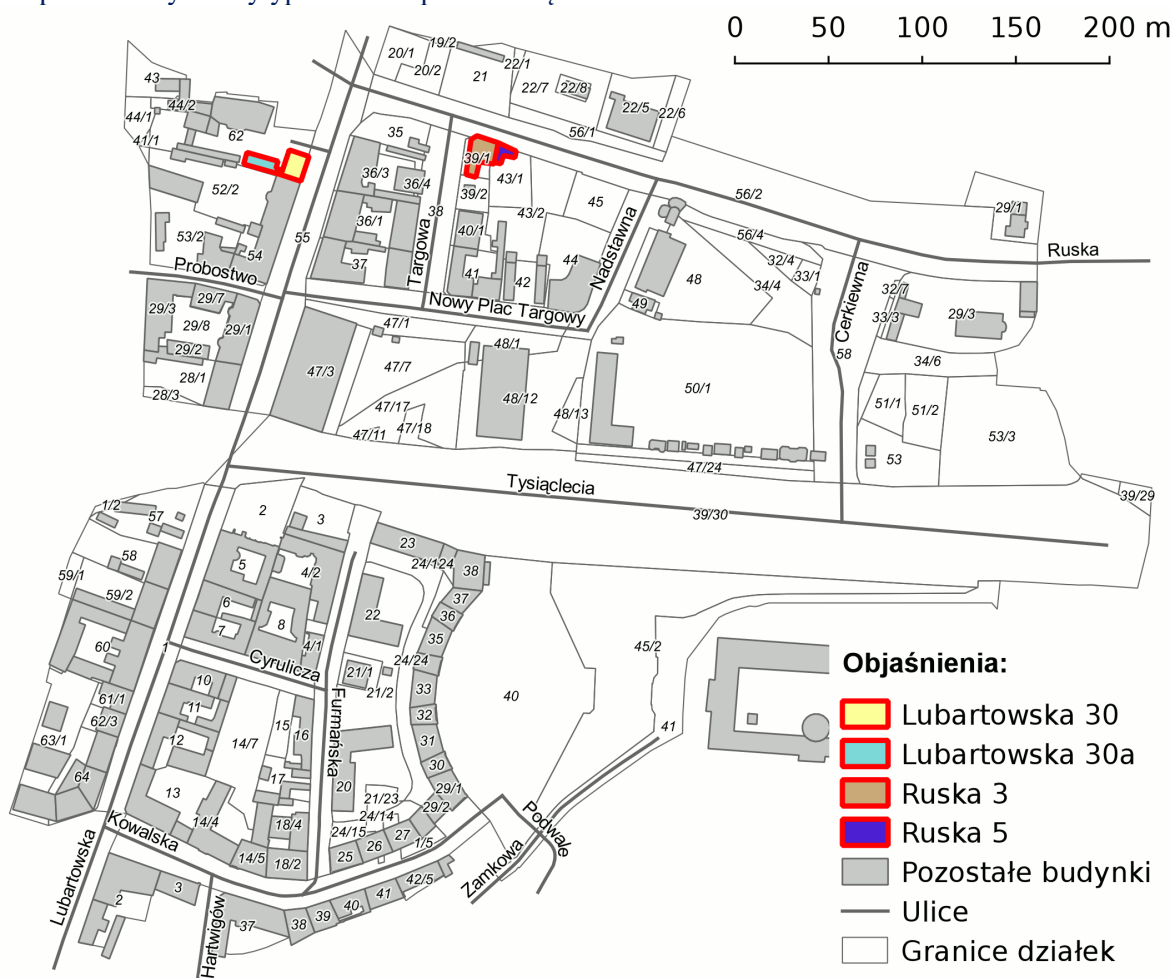
Plan zarządzania dla trzech nieruchomości ma być pilotażem, którego doświadczenia będą następnie wykorzystane dla odnowy pozostałych budynków znajdujących się w obszarze Modelowej Rewitalizacji. W przyszłości działaniami naprawczymi będą objęte kolejne nieruchomości.

Można wymienić kilka powodów wytypowania trzech nieruchomości.

- wszystkie są w 100% własnością Gminy Lublin,

- leżą w niewielkiej odległości od siebie, zatem uzyskany efekt będzie dobrze widoczny - ma tu zastosowanie postulat koncentracji zapobiegający rozproszeniu środków i rezultatów,
- znajdują się w rejonie, który będzie przechodził poważne zmiany, jak likwidacja dworca autobusowego i utworzenie dworca przesiadkowego, utworzenie nowego targu przy ul. Ruskiej. Działania te doprowadzą do zmiany oblicza wskazanego rejonu i generalny remont zniszczonych obecnie kamienic wzmocni całościowy efekt odnowy,
- w budynku przy ul. Lubartowskiej obecnie wolne są aż cztery lokale użytkowe.

Mapa 10. Budynki wytypowane do planu zarządzania



Źródło: Opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl (dane o charakterze katastralnym) oraz OpenStreetMap.org

Budynek przy ul. Lubartowskiej 30/30A

Nieruchomość położona przy ul. Lubartowskiej 30, zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako działka numer 62, obręb geodezyjny 7 - Czwartek arkusz mapy 3 o powierzchni 2 476 m². Stanowi ona w 100% własność Gminy Lublin i pozostaje w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie. Zgodnie z kartą inwentaryzacyjną budynki wybudowane zostały

w roku 1911 i odbudowane w okresie powojennym w roku 1956. W budynkach znajduje się łącznie 37 lokali mieszkalnych o powierzchni 1526,91 m² oraz 12 lokali użytkowych (częściowo połączonych) o łącznej powierzchni 828,69 m².¹⁷

Zdjęcie 1 Fasada kamienicy przy ul. Lubartowskiej 30



Źródło: Opracowanie Lubartowska 30 s.8, fot. A. Borsuk, październik 2016 r.

¹⁷ Szczegółowa ocena zasobu gminy na obszarze projektu ... s.28

Zdjęcie 2 Fasada wschodnia kamienicy przy ul. Lubartowskiej 30 róg ul. Ciasnej 2



Źródło: Opracowanie Lubartowska 30a-Ciasna 2, s.9, fot. A. Borsuk, październik 2016 r.

Budynek przy ul. Ruskiej 3 róg Targowej 5

Nieruchomość położona przy ul. Ruskiej 5, zabudowana budynkiem mieszkalnym oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 39/1, obręb geodezyjny 7 - Czwartek arkusz mapy 4 o powierzchni 299 m². Stanowi ona w 100% własność Gminy Lublin i pozostaje w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie. Zgodnie z kartą inwentaryzacyjną budynek wybudowany został w roku 1920. W budynku znajduje się 14 lokali mieszkalnych o powierzchni 428,99 m² oraz dwa lokale użytkowe mające powierzchnię 48,66 m².¹⁸

Zdjęcie 3 Kamienica przy ul. Ruskiej 3, widok od strony północnej (skrzyżowanie z ul. Targową)



Źródło: Opracowanie Ruska 3 s.4, fot. A. Borsuk, październik 2016 r.

Budynek przy ul. Ruskiej 5

Nieruchomość położona przy ul. Ruskiej 5, zabudowana budynkiem mieszkalnym oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 43/1, obręb geodezyjny 7 - Czwartek arkusz mapy 4 o powierzchni 680,00 m². Stanowi ona w 100% własność Gminy Lublin i pozostaje w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie. Zgodnie z kartą inwentaryzacyjną budynek wybudowany został w roku 1900. W budynku znajdują się cztery lokale mieszkalne o powierzchni 112,89 m² oraz jeden lokal użytkowy o powierzchni 8 m².¹⁹

¹⁸ Szczegółowa ocena zasobu gminy na obszarze projektu ... s.79

¹⁹ Szczegółowa ocena zasobu gminy na obszarze projektu ... s.75

Zdjęcie 4 Fasada wschodnia kamienicy przy ul. Ruskiej 5



Źródło: Opracowanie Ruska 5 s.5, fot. A. Borsuk, październik 2016 r.

4.2 Charakterystyka wytypowanych nieruchomości

Plan zarządzania traktuje nieruchomość jako całość. Dlatego analiza będzie dotyczyć także lokali mieszkalnych.

W wytypowanych budynkach znajduje się łącznie 55 lokali mieszkalnych. Większość z nich to mieszkania dwupokojowe (26 lokali), następnie jednopokojowe (22 lokale). Cztery mieszkania posiadają po trzy pokoje, jest też jedno mieszkanie czteropokojowe.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w badanych budynkach wynosi 2069 m², a średnia powierzchnia przypadająca na lokal - 37,6 m². Największe mieszkanie ma 77,1 m², najmniejsze zaledwie 9,3 m². Połowa mieszkań ma powierzchnię poniżej 34 m², co czwarte mieszkanie ma mniej niż 27 m². Tylko dziesięć mieszkań przekracza 50 m².

Cztery mieszkania obecnie pozostają bez lokatorów. W pozostałych mieszka 129 osób.

- 11 lokali zamieszkuje po jednej osobie,
- 20 lokali zamieszkują po dwie osoby,
- 9 lokali zamieszkują po trzy osoby,
- 5 lokali zamieszkują po cztery osoby,

- 5 lokali zamieszkuje po pięć osób,
- 1 lokal zamieszkuje sześć osób.

We wszystkich mieszkaniach występuje ogrzewanie piecowe. W 25 mieszkaniach znajduje się łazienka i w.c. Oznacza to, że większość, aż 30 mieszkań, to lokale substandardowe. W 18 mieszkaniach jest tylko w.c., bez łazienki, a w 12 nie ma ani łazienki, ani w.c.

W tabeli zestawiono podstawowe informacje dotyczące wytypowanych nieruchomości.

Tabela 3. Lokale mieszkalne w analizowanych budynkach – podstawowe dane i wyposażenie

| Adres | Lokal nr | Pow. użytk. [m ²] | Piętro | Liczba pokoi | Liczba osób | Łazienka razem z wc | Łazienka i wc osobno | Brak łazienki, jest wc | Brak łazienki i brak wc |
|-----------------------|----------|-------------------------------|--------|--------------|--------------|---------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|
| Lubar-towska 30 / 30a | 1 | 36,36 | I | 2 | 1 | x | | | |
| | 2 | 26,95 | I | 1 | 2 | x | | | |
| | 3 | 25,7 | I | 1 | 3 | x | | | |
| | 4 | 38,46 | II | 2 | 4 | x | | | |
| | 5 | 29,02 | II | 1 | 3 | x | | | |
| | 6 | 28,84 | II | 1 | 3 | x | | | |
| | 7 | 38,19 | III | 2 | 1 | x | | | |
| | 8 | 28,94 | III | 1 | 3 | x | | | |
| | 9 | 28,77 | III | 1 | 1 | x | | | |
| | 16 | 69 | I | 2 | 2 | x | | | |
| | 17 | 65,13 | II | 3 | PUSTY | x | | | |
| | 19 | 22,62 | podd. | 2 | 2 | | | x | |
| | 21 | 25,5 | Parter | 1 | PUSTY | | | | x |
| | 22 | 65,7 | I | 2 | 1 | | | x | |
| | 23 | 63,71 | I | 3 | 3 | | | x | |
| | 24 | 28,29 | II | 1 | 2 | | | x | |
| | 25 | 62,62 | II | 2 | 3 | x | | | |
| | 26 | 65,76 | III | 4 | 5 | | | x | |
| | 27 | 36,72 | III | 2 | 2 | x | | | |
| | 28 | 46,98 | III | 2 | 3 | | | x | |
| | 30 | 22 | Parter | 1 | 3 | | | x | |
| | 31 | 33,79 | Parter | 1 | 2 | | | x | |
| | 32 | 42,56 | I | 2 | 2 | | | x | |
| | 33 | 32 | I | 1 | 4 | x | | | |
| | 34 | 44,02 | I | 1 | 2 | | | x | |
| | 34A | 19,73 | I | 1 | 1 | | | | x |
| | 36 | 44,72 | II | 1 | 2 | x | | | |
| | 37 | 28,38 | II | 1 | 1 | | | | x |
| | 38 | 25,45 | III | 1 | PUSTY | | | | x |
| | 39 | 43,2 | III | 2 | 2 | | | x | |
| | 40 | 57,26 | III | 2 | 2 | | | x | |
| | 41 | 30,65 | III | 2 | 2 | x | | | |
| | 57 | 38,64 | Parter | 1 | PUSTY | | | | x |
| 21C | 60,24 | Parter | 3 | 2 | | | x | | |
| 22A | 31,89 | I | 2 | 4 | x | | | | |
| 25A | 62 | II | 2 | 2 | x | | | | |
| 25B | 77,12 | II | 2 | 5 | | x | | | |
| Ruska 3 róg | 2 | 28,77 | Parter | 2 | 1 | x | | | |
| | 4 | 29,53 | Parter | 2 | 1 | | x | | |

| | | | | | | | | |
|-------------------|----|-------|--------|---|---|---|---|---|
| Targowej 5 | 7 | 31,14 | 1 | 1 | 2 | | x | |
| | 8 | 30,45 | 1 | 1 | 2 | | | x |
| | 9 | 38,1 | 1 | 2 | 4 | x | | |
| | 10 | 46,67 | 1 | 2 | 5 | | | x |
| | 11 | 39,75 | 2 | 2 | 5 | | | x |
| | 12 | 31,65 | 2 | 2 | 2 | | | x |
| | 13 | 42,88 | 2 | 2 | 1 | | | x |
| | 14 | 23,43 | 2 | 1 | 2 | | | x |
| | 15 | 16,37 | podd. | 1 | 1 | | | x |
| | 16 | 17,25 | podd. | 2 | 4 | | | x |
| | 1a | 39 | Parter | 2 | 2 | x | | |
| 14a | 14 | 2 | 1 | 1 | | | x | |
| Ruska 5 | 1 | 9,25 | Parter | | 2 | | | x |
| | 2 | 17,25 | Parter | | 3 | | | x |
| | 3 | 36,47 | 1 | 2 | 5 | x | | |
| | 4 | 49,92 | 2 | 3 | 6 | | | x |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Zarządu Nieruchomości Komunalnych

W wytypowanych budynkach znajduje się łącznie 15 lokali użytkowych. W większości są to lokale położone na parterze, z wyjątkiem czterech, które zajmują pierwsze piętro.

Łączna powierzchnia lokali użytkowych w badanych budynkach wynosi 885,4m², mediana powierzchni to 48m². Najmniejszy lokal ma zaledwie 8m², największy 211,1m², ale drugi w kolejności już tylko 96,9m².

Sześć lokali użytkowych nie posiada w.c. We wszystkich lokalach występuje tylko ogrzewanie elektryczne.

W tabeli przedstawiono informacje na temat każdego z lokali.

Tabela 4. Lokale użytkowe w analizowanych budynkach – podstawowe dane i wyposażenie

| Adres | Nr | Powierzchnia użytkowa [m ²] | Kondygnacja | Liczba pomieszczeń | Status | W-c |
|----------------------------|-----|---|-------------------|--------------------|--------------|---------------|
| Lubarto-wska 30/30a | U1 | 64,3 | parter | 3 | wynajęty | tak |
| | U2 | 96,9 | I piętro | 3 | WOLNY | tak |
| | U3 | 20,0 | I piętro | 1 | WOLNY | tak - wspólne |
| | U4 | 27,1 | I piętro | 1 | WOLNY | tak - wspólne |
| | U5 | 158,2 52,9 | piwnica/parter | 9 | wynajęty | tak |
| | U6 | 48,0 | parter | 1 | WOLNY | NIE |
| | U7 | 13,4 | parter | 1 | wynajęty | tak |
| | U8 | 71,8 | parter / I piętro | 2 | wynajęty | NIE |
| | U9 | 57,5 | parter | 3 | wynajęty | NIE |
| | U10 | 42,3 | parter | 1 | wynajęty | NIE |
| | U11 | 88,0 | parter | 3 | wynajęty | tak |
| | U12 | 59,1 29,1 | I piętro | 7 | wynajęty | tak |
| Ruska 3 / Targowa 5 | U1 | 38,7 | parter | 1 | wynajęty | tak |
| | U2 | 10,0 | parter | 1 | wynajęty | NIE |
| Ruska 5 | U1 | 8,0 | parter | 1 | wynajęty | NIE |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Zarządu Nieruchomości Komunalnych

Cztery lokale użytkowe są obecnie wolne, pozostałe zajmuje siedmiu najemców, wszyscy na czas nieoznaczony. Pięciu najemców ma staż powyżej dziesięcioletni, z czego dwóch posiada umowy podpisane jeszcze w latach 90.

Tabela 5. Lokale użytkowe w analizowanych budynkach – informacje o najmie i stan

| Adres budynku | Lokal | Pow. użytkowa [m ²] | Rodzaj działalności | Wynajem od | Czas wynajmu | Stan techn | Wymaga remontu |
|-----------------------|------------|---------------------------------|-----------------------------|------------|--------------|------------|----------------|
| Lubartowska 30/30a | U1 | 64,3 | sklep medyczny | 2008 | nieozn. | dobry | nie |
| | U2 | 96,9 | WOLNY | x | x | dobry | tak |
| | U3 | 20,0 | WOLNY | x | x | zły | tak |
| | U4 | 27,1 | WOLNY | x | x | zły | tak |
| | U5 | 211,1 | sklep ogrodnicy | 1996 | nieozn. | dobry | nie |
| | U6 | 48,0 | WOLNY | x | x | zły | tak |
| | U7 | 13,4 | pomocnicze do U5 | 2003 | nieozn. | dobry | nie |
| | U8,9,10,11 | 259,9 | wulkanizacja | 2008 | nieozn. | dobry | nie |
| | U12 | 88,0 | sklep mięsny | 1999 | nieozn. | dobry | nie |
| Ruska 3/ Targowa 5 | U1 | 38,7 | sklep mięsny | 2013 | nieozn. | dobry | nie |
| | U2 | 10,0 | sprzedaż herbaty i przypraw | 2013 | nieozn. | dobry | nie |
| Ruska 5 | U1 | 8,0 | lombard | 2016 | nieozn. | dobry | nie |

Zródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w: Szczegółowa ocena zasobu gminy na obszarze projektu ...

4.3 Analiza wpływów i kosztów

Na przychody budynku składają się czynsze z lokali mieszkalnych, czynsze z lokali użytkowych i pożytki. Koszty obejmują bieżącą eksploatację, która w kolejnych latach nie podlega dużym wahaniom oraz koszty remontów, które są ustalane z roku na rok w zależności od potrzeb i możliwości finansowych.

Na podstawie danych Zarządu Nieruchomości Komunalnych za pełne lata w okresie od 2014r. do 2016r. przeprowadzono analizę finansową trzech budynków zakwalifikowanych do planu zarządzania.

Tabela 6. Przychody i koszty według budynków

| Wyszczególnienie | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| ul. Lubartowska 30/30a | | | |
| Czynsze z lokali mieszkalnych - przypis | 79 636 | 80 309 | 82 737 |
| Czynsze z lokali użytkowych - przypis | 118 821 | 115 656 | 114 821 |
| Pożytki (reklamy) | 4 501 | 4 591 | 4 631 |
| Przychody łącznie (przypis) | 202 958 | 200 556 | 202 189 |
| Koszty (bez remontów) | 80 803 | 82 268 | 79 133 |
| Saldo (bez remontów) | 122 155 | 118 287 | 123 056 |
| Remonty ze środków własnych | 44 110 | 8 156 | 22 856 |
| Saldo z uwzględnieniem remontów | 78 045 | 110 131 | 100 200 |
| ul. Ruska 3 | | | |

| | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Czynsze z lokali mieszkalnych - przypis | 22 766 | 22 620 | 23 404 |
| Czynsze z lokali użytkowych - przypis | 20 519 | 20 550 | 20 550 |
| Pożytki (reklamy) | 0 | 0 | 0 |
| Przychody łącznie (przypis) | 43 285 | 43 170 | 43 954 |
| Koszty (bez remontów) | 17 401 | 16 655 | 14 907 |
| Saldo (bez remontów) | 25 883 | 26 515 | 29 047 |
| Remonty ze środków własnych | 5 458 | 15 904 | 4 835 |
| Saldo z uwzględnieniem remontów | 20 425 | 10 611 | 24 212 |
| ul. Ruska 5 | | | |
| Czynsze z lokali mieszkalnych - przypis | 6 005 | 4 537 | 4 693 |
| Czynsze z lokali użytkowych - przypis | 2 737 | 2 056 | 2 165 |
| Pożytki (reklamy) | 2 372 | 2 375 | 2 375 |
| Przychody łącznie (przypis) | 11 113 | 8 968 | 9 233 |
| Koszty (bez remontów) | 6 610 | 6 181 | 5 121 |
| Saldo (bez remontów) | 4 503 | 2 787 | 4 112 |
| Remonty ze środków własnych | 0 | 58 937 | 3 350 |
| Saldo z uwzględnieniem remontów | 4 503 | -56 150 | 762 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Zarządu Nieruchomości Komunalnych

W budynku przy ul. Lubartowskiej 30/30a zwraca uwagę wysoka kwota przypisu z czynszów za lokale użytkowe; corocznie przekracza ona przypis z czynszów za lokale mieszkalne (przekroczenie od 49% w 2014r. do 38% w 2016r.). Wynika to z dużej liczby lokali użytkowych w budynku. Wpływy z reklam są symboliczne, na poziomie 4,5 tys. zł. W sumie wpływy księgowo wynoszą około 200 tys. zł rocznie, co po odliczeniu kosztów eksploatacji pozostawia sumę około 120 tys. zł rocznie.

Na remonty wydatkowano z budżetu zauważalną sumę jedynie w 2014r. (44 tys. zł), wtedy to wskaźnik średniego nakładu na remont metra kwadratowego wyniósł 1,56 zł miesięcznie (w kolejnych latach 0,29 zł i 0,81 zł).

Bilans dla nieruchomości był dodatni we wszystkich analizowanych latach wynosił od 78 do 110 tys. zł.

Przypis z samego czynszu za lokale mieszkalne w przybliżeniu pokrywa jedynie koszty bieżące, bez remontów. Tak wyliczone saldo wynosi w kolejnych latach -1,2 tys. zł, -2 tys. zł, +3,6 tys. zł. Oznacza to, że z samych czynszów za mieszkania nie ma możliwości finansowania żadnych remontów.

Budynek przy ul. Ruskiej 3 jest zdecydowanie mniejszy, ma tylko 14 lokali mieszkalnych i dwa użytkowe. Przypis z tych pierwszych wynosi około 22,5 tys. zł rocznie, a z użytkowych około 20,5 tys. zł rocznie. Zatem także w tym przypadku przychody z wynajmu komercyjnego mają istotny udział w gospodarce budynku.

Również tutaj łączny przypis, po odliczeniu kosztów bieżących i remontowych, pozostawiają sporą rezerwę, od 10,6 do 24,2 tys. zł, przy wskaźniku poniesionych wydatkach na remonty w kolejnych latach odpowiednio 0,95, 2,77 i 0,84 zł za m² miesięcznie.

Saldo w przypadku uwzględnienia samych przypisów z czynszów lokatorskich jest dodatnie i kształtowało się od 5,4 do 8,5 tys. zł rocznie.

W najmniejszej nieruchomości przy ul. Ruskiej 5 (cztery mieszkania i jeden niewielki lokal użytkowy), przypis z czynszów za lokale mieszkalne wyniósł od 4,5 do 6 tys. zł rocznie i niemal drugie tyle wynosiły przychody z lokalu użytkowego wraz z pożytkami. Wystarczyło to na uzyskanie salda dodatniego (4,5; 2,8; 4,1 tys. zł rocznie), ale bez wydatków na remonty. W latach, kiedy podjęto akcję remontową, wynik był ujemny, szczególnie w roku 2015 (remont dwóch lokali mieszkalnych).

Przypis z samego czynszu za lokale mieszkalne nie pokrywa w tym budynku bieżących kosztów eksploatacji, jednak braki nie są duże (-600; -1600; -400 zł rocznie).

Podsumowując - we wszystkich pilotażowych budynkach, mimo różnic skali, sytuacja finansowa ma podobną charakterystykę.

Znaczący udział w przychodach mają czynsze z lokali użytkowych, co najmniej podwajając sumę z czynszów za mieszkania. Saldo przypisów i kosztów pozostaje niemal zawsze dodatnie i pozwoliłoby na większe wydatki remontowe.

Remonty prowadzone są w ograniczonej skali. Wskaźniki wydatków remontowych na m² są niskie. Tam, gdzie na remonty przeznaczane są większe kwoty, mamy do czynienia raczej z remontami mieszkań zwolnionych przez lokatorów, a nie remontami budynków.

Przypis z czynszów za same mieszkania komunalne pokrywa w przybliżeniu bieżące koszty roczne, pozostawiając w zależności od roku niewielką nadwyżkę (wyjątkiem jest budynek przy ul. Ruskiej 5). Same przypisy z czynszów za mieszkania komunalne nie pozwalają jednak na akcję remontową, lub pozwalają na remonty drobne.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że ewentualne zmniejszenie wpływów w wyniku zastosowania preferencyjnych stawek najmu jest możliwe do zaakceptowania i nie spowoduje ujemnego bilansu w analizowanych nieruchomościach.

To stwierdzenie należy jednak uzupełnić dwoma zastrzeżeniami.

Po pierwsze - powyższe wyliczenia oparte są na przypisach, a nie na realnych wpłatach. Z przeprowadzonych dalej analiz wynika, że ściągalność czynszów z lokali mieszkalnych jest niska, a zadłużenie budynków odpowiada kilkuletnim przypisom.

Zatem konkluzja mówiąca o dobrym bilansie wpływów i kosztów obecnie pozostaje na poziomie rozliczeń księgowych i będzie miała odbicie w rzeczywistości dopiero po rozwiązaniu problemu zadłużenia.

Po drugie zaś – w budynkach jest możliwość, nawet po zmniejszeniu przychodów z lokali użytkowych, finansowania wydatków bieżących oraz remontów w zwykłej skali. W zwykłej skali oznacza remonty typowe dla budynku w dobrym stanie, w którym nie ma potrzeby przeprowadzenia napraw głównych.

Natomiast przychody z czynszów nie są w stanie pokryć poważnych remontów, których te budynki wymagają z powodu trwającego przez dziesięciolecia niedoinwestowania.

Proponowanym modelem w tej sytuacji jest najpierw sfinansowanie przez Miasto kosztów doprowadzenia budynku do stanu dobrego, a potem wejście w system samofinansowania.

Potrzeby remontowe zostaną przedstawione w dalszej części opracowania.

4.4 Płatności i zadłużenie

4.4.1 Analiza płatności według budynków

Na podstawie danych za trzy pełne lata (2014-2016r.) przeprowadzono analizę przypisów oraz wpłat dla trzech budynków zakwalifikowanych do planu zarządzania.

W budynku przy ul. Lubartowskiej 30/30a przypis za czynsz i zużycie mediów wynosił od 109 do 106 tys. rocznie, a niedobór wpłat w porównaniu z wymaganym przypisem od minus 17,5 tys. zł. w 2014r. do minus 30 i minus 29 tys. zł w kolejnych latach. Ściągalność opłat utrzymuje się na poziomie około 72% (wyższy wskaźnik w 2014r. wynika ze spłaty przez lokatorów części zadłużenia). Dla porównania – średnia ściągalność należności w zasobie komunalnym Lublina wynosi 82%. Bieżąca kwota zadłużenia mieszkań wynosi 710 558 zł.²⁰

Ściągalność opłat z lokali użytkowych wynosiła w roku 2014 jedynie 74%. W roku 2015 wyniosła 105%, co wynika ze zwrotu przez najemców części zaległości, a w kolejnym roku odnotowano wpłatę niemal 100% należności rocznych. Ściągalność czynszów zatem zdecydowanie się poprawiła i zadłużenie lokali użytkowych spadło do 22 388 zł, przy czym niemal całość tej kwoty jest to zadłużenie jednego lokalu użytkowego.

Tabela 7. Przypis i wpłaty najemców w budynku przy ul. Lubartowskiej 30/30a

| Wyszczególnienie | 2014 | 2015 | 2016 |
|---------------------------------|---------|---------|---------|
| <i>Lokale mieszkalne</i> | | | |
| Czynsze - przypis | 79 636 | 80 309 | 82 737 |
| Media – przypis | 29 820 | 25 798 | 22 991 |
| RAZEM PRZYPIS czynsze i media | 109 456 | 106 107 | 105 728 |
| RAZEM WPŁATY na czynsze i media | 91 919 | 75 984 | 76 298 |
| Lokale mieszkalne saldo | -17 536 | -30 123 | -29 430 |
| Lokale mieszkalne ściągalność | 84,0% | 71,6% | 72,2% |
| <i>Lokale użytkowe</i> | | | |
| Czynsze - przypis | 118 821 | 115 656 | 114 821 |
| Media – przypis | 3 129 | 2 337 | 1 804 |
| RAZEM PRZYPIS czynsze i media | 121 951 | 117 993 | 116 625 |
| RAZEM WPŁATY na czynsze i media | 90 066 | 124 263 | 114 744 |
| Lokale użytkowe saldo | -31 885 | 6 270 | -1 881 |
| Lokale użytkowe ściągalność | 73,9% | 105,3% | 98,4% |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Zarządu Nieruchomości Komunalnych

W budynku przy ul. Ruskiej 3 ściągalność opłat z mieszkań komunalnych w roku 2014 wyniosła 55%, a w następnych latach spadła do 53% i 51% (przy średniej dla Lublina 82%). Konsekwencją jest roczny niedobór wpłat w wysokości około 16 tys. zł. Inaczej mówiąc, co dwa lata zadłużenie powiększa się o kwotę równą jednorocznemu przypisowi. Natomiast dobra sytuacja panuje w lokalach użytkowych, gdzie płatności w kolejnych latach wyniosły odpowiednio 79%, 99% i 101%. Obecne zadłużenie budynku zamyka się w kwocie 185 740 zł dla mieszkań i 531 zł dla lokali użytkowych²¹. Oznacza to,

²⁰ Stan na 30 XI 2017r.

²¹ Stan na 30 XI 2017r

że zaległości z lokali użytkowych zostały niemal w całości zwrócone, ale skumulowane zadłużenie lokali mieszkalnych jest bardzo wysokie.

Tabela 8. Przepis i wpłaty najemców w budynku przy ul. Ruskiej 3

| Wyszczególnienie | 2014 | 2015 | 2016 |
|---------------------------------|---------|---------|---------|
| <i>Lokale mieszkalne</i> | | | |
| Czynsze - przypis | 22 766 | 22 620 | 23 404 |
| Media – przypis | 13 132 | 10 274 | 10 428 |
| RAZEM PRZYPIS czynsze i media | 35 898 | 32 894 | 33 832 |
| RAZEM WPŁATY na czynsze i media | 19 859 | 17 499 | 17 293 |
| Lokale mieszkalne saldo | -16 038 | -15 395 | -16 539 |
| Lokale mieszkalne ściągłość | 55,3% | 53,2% | 51,1% |
| <i>Lokale użytkowe</i> | | | |
| Czynsze - przypis | 20 519 | 20 550 | 20 550 |
| Media – przypis | 714 | 501 | 684 |
| RAZEM PRZYPIS czynsze i media | 21 233 | 21 050 | 21 233 |
| RAZEM WPŁATY na czynsze i media | 16 742 | 20 797 | 21 363 |
| Lokale użytkowe saldo | -4 491 | -253 | 130 |
| Lokale użytkowe ściągłość | 78,9% | 98,8% | 100,6% |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Zarządu Nieruchomości Komunalnych

W budynku przy ul. Ruskiej 5 ściągłość czynszów z lokali mieszkalnych wynosi około 55-56%. Ściągłość należności z lokalu użytkowego przekraczała co roku 100%, dzięki czemu wyrównane zostały niewielkie niedopłaty z poprzedniego okresu. Saldo pozostaje ujemne dla lokali mieszkalnych, zaległości wynoszą 40 930 zł.²²

Tabela 9. Przepis i wpłaty najemców w budynku przy ul. Ruskiej 5

| Wyszczególnienie | 2014 | 2015 | 2016 |
|---------------------------------|--------|--------------------|--------|
| <i>Lokale mieszkalne</i> | | | |
| Czynsze - przypis | 6 005 | 4 537 | 4 693 |
| Media - przypis | 1 434 | 2 356 | 3 414 |
| RAZEM PRZYPIS czynsze i media | 7 439 | 6 893 | 8 108 |
| RAZEM WPŁATY na czynsze i media | 4 095 | b.d. ²³ | 4 570 |
| Lokale mieszkalne saldo wpłat | -3 344 | b.d. | -3 537 |
| Lokale mieszkalne ściągłość | 55,1% | b.d. | 56,4% |
| <i>Lokale użytkowe</i> | | | |
| Czynsze - przypis | 2 737 | 2 056 | 2 165 |
| Media - przypis | 32 | 21 | 32 |
| RAZEM PRZYPIS czynsze i media | 2 769 | 2 077 | 2 197 |
| RAZEM WPŁATY na czynsze i media | 3 243 | 2 851 | 2 256 |
| Lokale użytkowe saldo wpłat | 475 | 774 | 59 |
| Lokale użytkowe ściągłość | 117,1% | 137,3% | 102,7% |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Zarządu Nieruchomości Komunalnych

²² Stan na 30 XI 2017r.

²³ W roku 2015 nastąpiła korekta księgowa, która zaburzyła wyliczenia roczne, dlatego w tabeli nie podano wartości

Ściągalność należności od lokatorów mieszkań we wszystkich budynkach jest niska. Przy ul. Lubartowskiej wynosi 72%, a w pozostałych dwóch budynkach niemal połowa należności w skali roku nie jest płacona. Oznacza to stałe narastanie długu budynków, który zwiększa się każdego roku o odsetki i o kwotę nowej zaległości.

Skalę problemu uświadamia porównanie kwoty zaległości z rocznym przypisem. Przy ul. Lubartowskiej dług z mieszkań komunalnych odpowiada kwocie siedmioletniego przypisu, a w budynkach przy ul. Ruskiej kwocie pięcioletniego przypisu.

Sytuacja płatnicza w lokalach użytkowych jest dobra. Zadłużenie w ostatnich latach zostało niemal wszędzie spłacone, zaległości są nieznaczne a ściągalność bliska 100%.

4.4.2 Czynsze i zadłużenie lokali mieszkalnych

Bazowa stawka czynszu dla lokali komunalnych wynosi 6,35 zł za m². Rzeczywista stawka dla danego lokalu obliczana jest w zależności od położenia budynku w mieście, położenia lokalu w budynku, standardu i stanu lokalu.²⁴

W grupie mieszkań komunalnych znajdujących się w wyselekcjonowanych budynkach przeciętna stawka czynszu wynosi 4,65 zł za m², przy czym najwyższa to 5,84 zł za m², a najniższa 3,56 zł za m². Jeszcze niższa stawka obowiązuje dla lokali socjalnych, 1,25 zł za m². W omawianych nieruchomościach znajdują się dwa takie lokale.

Siedemnaście mieszkań nie ma zaległości w opłatach. Dodatkowo pięć lokali ma zadłużenie w wysokości nie przekraczającej miesięcznego czynszu, a kolejne dwa – w wysokości do 1 tys. zł.²⁵

Oznacza to, że jedynie 24 na ogólną liczbę 51 wynajętych mieszkań położonych w badanych nieruchomościach nie ma problemu z terminową płatnością.

Natomiast zadłużenie przekraczające możliwości spłaty w ciągu kilku miesięcy posiada 27 mieszkań.

Z zamieszczonego wykresu wynika, że najwięcej, bo 10 lokali, posiada zadłużenie w przedziale od 5 do 10 tys. zł. Jest to kwota, którą przy pomocy programów oferowanych przez Miasto lokatorzy, przy dużej motywacji własnej, mogą w pewnym okresie czasu zwrócić.

Pięć lokali posiada zadłużenie od 10 do 30 tys. zł. Są to kwoty znacznie trudniejsze do zwrotu dla najemców. Kwota 30 tys. zł została przyjęta jako górna granica, do której przyjmowane są wnioski o odpracowanie zadłużenia.

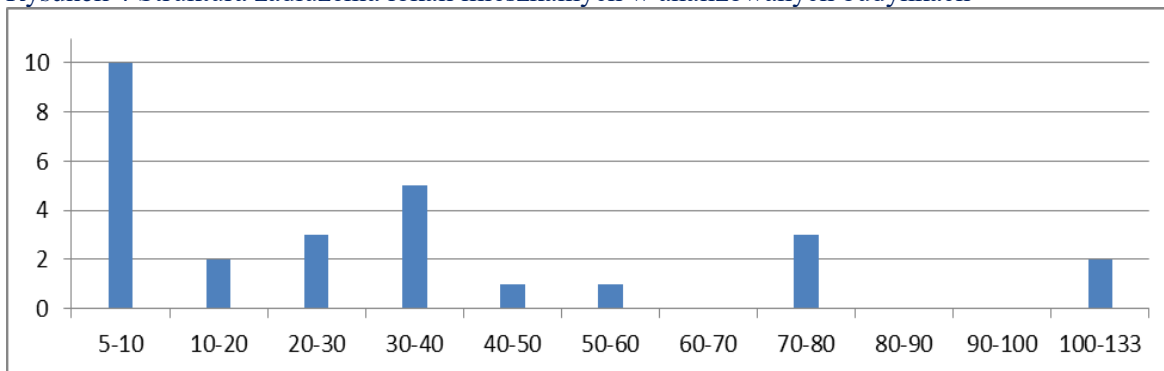
Wyjście z długu w przypadku kwot wyższych jest zazwyczaj niemożliwe. Mieszkań zadłużonych na sumę co najmniej 30 tys. zł jest dwanaście, z czego w dwóch przypadkach zaległości przekraczają 100 tys. zł.

Struktura zadłużenia mieszkań komunalnych w badanych nieruchomościach została zilustrowana na wykresie.

²⁴ Obniżanie i podwyższanie stawki bazowej reguluje Zarządzenie nr 9/12/2015 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 7 grudnia 2015r. zmienione Zarządzeniem nr 7/1/2016 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 11 stycznia 2016r. w sprawie określenia miesięcznych stawek czynszu za lokale mieszkalne i lokale socjalne. Załącznik do Zarządzenia nr 7/1/2016r.

²⁵ Dane na temat zadłużenia według stanu na 30.11.2017r.

Rysunek 4 Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych w analizowanych budynkach



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Zarządu Nieruchomości Komunalnych

Powodem wspomnianej wcześniej bardzo niskiej ściągalności opłat jest zaprzestanie przez najbardziej zadłużonych lokatorów płacenia jakichkolwiek należności; ich dług szybko narasta w wyniku braku bieżących wpłat oraz naliczanych odsetek.

Miasto oferuje lokatorom pomoc w wyjściu z zadłużenia. Wspomniano o funkcjonującym w Lublinie programie odpracowania zadłużenia. Możliwe jest także odraczanie terminu lub rozkładanie na raty zaległych należności, zgodnie z uchwałą nr 1087/XLIII/2010 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2010r. W szczególnych przypadkach istnieje możliwość ubiegania się o umorzenie całkowitej kwoty zadłużenia, co również reguluje przywołana uchwała.

Dodatkowo w czerwcu 2017r. Miasto wdrożyło program oddłużenia mieszkań komunalnych. Każdy zadłużony najemca mógł zwrócić się o podpisanie porozumienia, które przewiduje anulowanie 50% lub 70% zadłużenia (w zależności od wybranego wariantu) po spłacie w ratach pozostałej części w ciągu określonego czasu i pod warunkiem terminowej bieżącej płatności zobowiązań.²⁶ Do programu na wariant anulowania 70% długu zgłosili się lokatorzy trzech mieszkań o zadłużeniu mieszczącym się w przedziale 5-10 tys. zł. Na wariant anulowania 50% długu zgłosił się lokator mający zadłużenie w przedziale 10-20 tys. zł.

Niepokoi niewielki odzew na program oddłużenia. Wynika to częściowo z braku środków lokatorów na zapłatę w ratach nawet niewielkiej części zadłużenia, ale w niektórych przypadkach z przekonania najemców o możliwości utrzymywania bez konsekwencji obecnego stanu.

4.4.3 Czynsze i zadłużenie lokali użytkowych

Czynsz w lokalach użytkowych ustalany jest w wyniku przetargu, z wyłączeniem przypadków, gdy zastosowano drogę bezprzetargową.²⁷

Na ośmiu najemców lokali użytkowych w badanych nieruchomościach czterech posiada zadłużenie. W dwóch przypadkach są to kwoty odpowiadające jednomiesięcznemu

²⁶ Uchwała nr 768/XXXI/2017 Rady Miasta Lublin z dnia 26 czerwca 2017 r. w sprawie przyjęcia „Programu restrukturyzacji zadłużenia użytkowników lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin obowiązującego w latach 2017-2022”

²⁷ Zasady wynajmu w drodze bezprzetargowej reguluje zarządzenie nr 12 Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie z dn. 2 października 2017r.

czynszowi, w jednym przypadku – dwukrotności czynszu. Natomiast w jednym lokalu zadłużenie wynosi 16-krotność miesięcznego czynszu²⁸.

W zestawieniu z podaną wcześniej informacją o wysokim współczynniku ściągłości opłat z lokali użytkowych należy stwierdzić, że ich sytuacja jest stabilna, należy jedynie rozwiązać problem kilkunastomiesięcznego zadłużenia jednego najemcy.

4.4.4 Zadłużenie - rekomendacje

Najemcy lokali użytkowych zasadniczo opłacają należności w terminie i zadłużenie tych lokali jest minimalne. Natomiast w mieszkaniach komunalnych mniej niż połowa lokatorów wywiązuje się z płatności. 30% lokatorów posiada zaległość, która jest możliwa do spłacenia, ale co czwarty lokator posiada dług przekraczający możliwości zwrotu. Ta ostatnia grupa odpowiada za 80% całości zadłużenia budynków. Zaległości wielokrotnie przekroczyły roczny przypis z czynszu trzech analizowanych nieruchomości za sprawą długu wygenerowanego tylko 25% lokatorów.

Program pilotażowy zakłada naprawę wszystkich aspektów dotyczących trzech kamienic. Dlatego również sprawa zadłużenia lokatorów musi być rozwiązana.

Wydział Zdrowia i Spraw Społecznych oraz Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej powinny opracować odrębną, dedykowaną dla tych nieruchomości koncepcję pracy z zadłużonymi najemcami i pomocy w odzyskaniu stabilności finansowej. Muszą to być działania wykraczające poza zwykły tryb pracy komórek socjalnych Miasta. Należy położyć nacisk na zmotywowanie mieszkańców do współpracy. Główna uwaga będzie skierowana na mieszkania zadłużone do kwoty 30 tys. zł (15 mieszkań), ponieważ przeprowadzenie oddłużenia w tej grupie jest najbardziej realne. Tutaj właśnie znajdują się trzy lokale zgłoszone do programu oddłużeniowego. Należy również rozpoznać indywidualnie sytuację pozostałych dwunastu lokali, zadłużonych na bardzo wysokie kwoty i podjąć próbę pomocy tym lokatorom, którzy wyrażą gotowość współpracy. Dopiero w stosunku do osób, które mimo otrzymanej szansy nie będą gotowe do podjęcia działań, należy zastosować istniejące środki prawne w celu przeniesienia ich do lokali socjalnych.

Nie jest to propozycja gentryfikacji, jaką spotyka się niejednokrotnie w miastach, które do odnowionych struktur pragną wprowadzić nowych mieszkańców. Przeciwnie, Miasto Lublin powinno włożyć maksymalny wysiłek, aby pomóc wszystkim lokatorom trzech pilotażowych kamienic w odzyskaniu płynności finansowej i dać wszystkim szansę na pozostanie w dotychczasowym miejscu zamieszkania.

Pilotaż dotyczący trzech nieruchomości jest okazją do zmierzenia się z problemem zadłużenia i może przynieść wartościowe efekty. Osoby, które są w stanie spłacić zaległości, ale nie czyniły tego w przekonaniu, że nic im nie grozi, podejmą wysiłek współpracy z Miastem. Lokatorzy w całym mieście otrzymają sygnał, że uporczywe uchylanie się od płatności spowoduje konkretne konsekwencje.

²⁸

Stan na 30 XI 2017r.

4.5 Remonty

4.5.1 Remonty budynków

Zagadnienie remontów starych budynków jest złożone z kilku powodów.

- założenia funkcjonalne odbiegają w nich od obecnych standardów (np. brak toalet czy łazienek). Należy przeanalizować techniczną możliwość i zasadność wprowadzenia współczesnych udogodnień,
- stan budynku (konstrukcja, elewacje, izolacje, instalacje, okna, dach) jest często bardzo zły i przywrócenie budynku do stanu dobrego wymaga dużych nakładów,
- planując prace remontowe należy określić standard docelowy. Budynek musi zostać doprowadzony do stanu zapewniającego bezpieczeństwo, trzeba także przeprowadzić prace zapobiegające jego degradacji (np. dach), ale pozostaje dylemat co do zakresu prac modernizacyjnych.

Kamienice przy ul. Lubartowskiej 30/30a wymagają kapitalnego remontu. Przewidziano dla nich następujący zakres prac.²⁹

-remonty niezbędne do zapewnienia bezpieczeństwa:

- wymiana stropów

-remonty niezbędne do powstrzymania degradacji budynku:

- remont tynków elewacyjnych, przemurowanie pęknięć
- wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego pokrycia dachowego
- wykonanie izolacji budynku (poziomej i pionowej)
- wykonanie antykorozyjne więźby dachowej
- wykonanie remontu balkonów, gzymsu, atyki, tynków kominów

-remont instalacji:

- wykonać izolację inst. wodociągowej
- wykonać wentylację lokali

-remont elewacji:

- wykonać docieplenie budynku

-stolarka okienna:

- wymienić pozostałą stolarkę drewnianą na nową

-remont klatki schodowej i pomieszczeń wspólnych:

- odnowić malaturę i lamperie, remont klatek schodowych (podstemplowana 1 klatka)

-renowacja najbliższego otoczenia (podwórka) budynku:

- remont nawierzchni przy budynkach
- remont komórek

Orientacyjny koszt remontu wynosi 1 mln zł.

²⁹ Zakres niezbędnych prac i orientacyjne koszty remontu wyznaczonych kamienic na podstawie informacji pozyskanych z Zarządu Nieruchomości Komunalnych

Kamienica przy ul. Ruskiej 3 / Targowej 5 wymaga kapitalnego remontu. Przewidziano dla niej następujący zakres prac.

-remonty niezbędne do zapewnienia bezpieczeństwa:

- wymiana stropów

-remonty niezbędne do powstrzymania degradacji budynku:

- naprawa tynków, elewacji, przemurowanie pęknięć
- wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego pokrycia dachowego
- wykonanie izolacji budynku

-remont instalacji:

- wymiana inst. wodociągowej
- wykonać wentylację lokali

-remont elewacji:

- wykonać docieplenie budynku

-stolarka okienna:

- wymienić pozostałą stolarkę drewnianą na nową

-remont kl. schodowej i pomieszczeń wspólnych:

- odnowić malaturę i lamperie
- wyremontować opaskę odwadniającą, chodnik

-renowacja najbliższego otoczenia (podwórka) budynku:

- remont wiaty śmietnikowej
- remont nawierzchni przy budynku
- remont WC ogólnego

Orientacyjny koszt remontu wynosi 0.5 mln zł.

Dla kamienicy przy ul. Ruskiej 5 przewidziano następujący zakres prac.

-remonty niezbędne do zapewnienia bezpieczeństwa:

- remont spękanych ścian zewnętrznych i gzymsów, remont kominów
- wymienić ławy kominiarskie
- wymiana stropów

-remonty niezbędne do powstrzymania degradacji budynku:

- naprawa tynków, elewacji, gzymsów
- wykonanie zabezpieczenia antykorozyjnego pokrycia dachowego
- wykonanie izolacji budynku
- remont obróbek blacharskich

-remont instalacji:

- wymiana inst. wodociągowej
- wykonać wentylację lokali

-remont elewacji:

- wykonać docieplenie budynku

-stolarka okienna:

- wymienić pozostałą stolarkę drewnianą na nową

- remont klatki schodowej i pomieszczeń wspólnych:
 - odnowić malaturę i lamperie
 - wyremontować schody oraz podest przed wejściem
- renowacja najbliższego otoczenia (podwórka) budynku:
 - remont nawierzchni przy budynku
 - remont WC ogólnego

Orientacyjny koszt remontu wynosi 0.5 mln zł.

Remonty budynków powinny uwzględniać następujące postulaty Konserwatora Zabytków.

ul. Lubartowska 30

- należy dążyć do przywrócenia historycznego wykończenia elewacji, zarówno w kwestii kolorystyki, jak i faktury tynków,
- należy odtworzyć historyczny sposób wykończenia fasady w partii przyziemia oraz opracowanie obecnej ściany szczytowej (pierwotnie nie była ścianą szczytową, ponieważ dach był trójspadowy),
- zaleca się ograniczenie ilości reklam na fasadzie i ich ujednoczenie z dostosowaniem do istniejących podziałów architektonicznych,
- zaleca się usunięcie wtórnych elementów z elewacji, np. anteny satelitarne, reklamy wielkoformatowe,
- przed przystąpieniem do prac nad fasadą, należy zweryfikować obecność dawnych warstw wykończeniowych oraz szyldów reklamowych pod współczesnymi tynkami,
- Lokal użytkowy nr 1 – zabrania się dokonywania podziału lokalu na dwa lub więcej lokali; dopuszcza się podział lokalu na mniejsze pomieszczenia przy wykorzystaniu lekkich ścian działowych o łatwej do demontażu konstrukcji,
- Lokal użytkowy nr 2 – dopuszcza się rekonstrukcję pierwotnego przejścia łączącego lokal z klatką schodową oficyny oraz otworu okiennego w elewacji zachodniej tegoż budynku.³⁰

ul. Lubartowska 30a

- należy odtworzyć fakturę fasady w partii przyziemia, przy czym należy dążyć do przywrócenia historycznego wykończenia elewacji, zwłaszcza w kwestii kolorystyki w partii przyziemia.
- zaleca się ograniczenie ilości i ujednoczenie reklam na fasadzie z dostosowaniem do istniejących podziałów architektonicznych
- przed przystąpieniem do prac nad fasadą, należy zdjąć tynk w celu zbadania dawnych szyldów reklamowych znajdujących się pod nimi.
- należy usunąć anteny satelitarne z elewacji i wykonać zbiorczą instalację dla wszystkich lokali z jedną anteną na dachu

³⁰ *Opracowanie Lubartowska 30, s.6*

- nie należy zmieniać szerokości ani wykroju otworów okiennych i drzwiowych obecnie istniejących w fasadzie, przy czym wskazane jest przywrócenie większości z nich do użytku (demontaż drewnianych obić).
- zaleca się do ujednoczenia stolarki drzwiowej i okiennej w fasadzie. Dopuszczalne jest wykonanie okien w nowej konstrukcji jako otwierane do wewnątrz przy zachowaniu ich zewnętrznego wyglądu.
- należy oczyścić ciąg komunikacyjny przy fasadzie północnej z zanieczyszczeń.
- Lokal użytkowy nr 1 – dopuszcza się odtworzenie otworu okiennego w elewacji tylnej.
- Lokal użytkowy nr 2 – lokal musi zostać gruntownie wyremontowany. Dopuszcza się odtworzenie okna w fasadzie oraz przejścia prowadzącego na korytarz ciągu wschodniego.
- Lokal użytkowy nr 3 – po przeprowadzeniu dokładnych badań architektonicznych, konstrukcyjnych, archiwalnych, dopuszcza się podział tego lokalu na kilka mniejszych z zastrzeżeniem odtworzenia wszelkich przejść (w tym najważniejszego w fasadzie północnej, w ryzalicy zachodniej).³¹

ul. Ruska 3

- zabrania się dokonywania zmian konstrukcyjnych i estetycznych w fasadach, szczególnie powiększania lub zmniejszania otworów okiennych i drzwiowych, zmieniania ich układu oraz tworzenia nowych, zastępowania drzwi oknami i na odwrót bez przeprowadzenia dokładnych badań,
- zaleca się usunięcie wtórnych elementów z elewacji, np. anteny satelitarne, żaluzje antywłamaniowe,
- zaleca się ograniczenie ilości reklam na fasadzie i ich ujednoczenie z dostosowaniem do istniejących podziałów architektonicznych,
- należy przywrócić drewniane stolarki o formach i kolorystyce na wzór pierwotnych lub w przypadku braku danych zaprojektować nowe na zasadzie aranżacji,
- dopuszcza się przekształcenie lokalu mieszkalnego w północnej części skrzydła zachodniego na lokal użytkowy, przy jednoczesnym odtworzeniu otworu drzwiowego w świątym północno-zachodnim narożu kamienicy,
- dopuszcza się połączenie lokalu użytkowego nr 1 z utworzonym w tym samym trakcie lokalem użytkowym, poprzez demontaż wewnętrznych ścian działowych oddzielających lokale, a także po przeprowadzeniu badań konserwatorsko-architektonicznych zmianę otworu drzwiowego w fasadzie północnej na otwór okienny, stylistycznie zbliżony do oryginalnej stolarki okiennej kamienicy (ewentualnie do stolarki obecnie w niej wykorzystywanej),
- Lokal użytkowy nr 2 –dopuszcza się odtworzenie otworu drzwiowego prowadzącego na korytarz klatki schodowej oraz otworu okiennego w elewacji tylnej,
- Dopuszcza się, po wykonaniu dokładnych badań architektonicznych, zmianę przeznaczenia lokalu w trakcie wschodnim z lokalu mieszkalnego na użytkowy i jeżeli badania architektoniczne to potwierdzą, odtworzenie otworu wejściowego w fasadzie północnej.³²

³¹ Opracowanie Lubartowska 30a-Ciasna 2, s.7

³² Opracowanie Ruska 3 s.5

ul. Ruska 5

- zabrania się dokonywania zmian konstrukcyjnych i estetycznych w fasadach, w szczególności powiększania lub zmniejszania otworów okiennych i drzwiowych, zmieniania ich układu oraz tworzenia nowych, zastępowania drzwi oknami i na odwrót, bez przeprowadzenia dokładnych badań,
- zaleca się usunięcie wtórnych elementów z elewacji, np. anteny satelitarne, żaluzje antywłamaniowe, wyświetlacze led i duże gabarytowo, jaskrawe szyldy lombardu,
- zaleca się ograniczenie ilości reklam na fasadzie i ich ujednolicenie z dostosowaniem do istniejących podziałów architektonicznych,
- należy przywrócić drewniane stolarki o formach i kolorystyce na wzór pierwotnych lub w przypadku braku danych zaprojektować nowe na zasadzie aranżacji,
- dopuszcza się zmianę funkcji lokalu mieszkalnego w przyziemiu na lokal użytkowy, pod warunkiem wykonania wejścia w skrajnej wschodniej osi bądź poprzez połączenie z lokalem użytkowym nr 1 i wykorzystanie obecnie funkcjonującego otworu drzwiowego w fasadzie.³³

4.5.2 Remonty lokali mieszkalnych

Bieżące utrzymanie lokalu mieszkalnego we właściwym stanie leży po stronie najemcy. Wszelkie poważniejsze prace i naprawa awarii dokonywane są na koszt właściciela³⁴.

Mieszkania komunalne często pozostają w złym stanie, jednak podczas najmu nie jest możliwe przeprowadzenie remontu. W sytuacjach wymagających przywrócenia bezpieczeństwa dokonuje się remontu, na czas którego najemca otrzymuje lokal zastępczy. Remont przeprowadza się także po zwolnieniu mieszkania przez najemcę.

Docelowo należy dążyć do wyremontowania wszystkich 55 mieszkań komunalnych w trzech kamienicach uczestniczących w pilotażu. Można to wykonać w następującej konfiguracji.

1. przeprowadzenie remontu czterech lokali w budynku przy ul. Lubartowskiej 30/30a, obecnie nie wynajętych. Szacuje się, że koszt remontu wyniesie łącznie 134 tys. zł:

- wolny lokal mieszkalny nr 17 – 30 tys. zł
- wolny lokal mieszkalny nr 21 – 42 tys. zł
- wolny lokal mieszkalny nr 38 - 32.tys. zł
- wolny lokal mieszkalny nr 57 – 30 tys. zł³⁵

2. uzyskane w ten sposób odnowione lokale mogą stanowić lokale zastępcze, dzięki którym będzie można sukcesywnie wyremontować pozostałe mieszkania w trzech kamienicach, zapewniając finalnie powrót wszystkich lokatorów do pierwotnie zajmowanych mieszkań.

Należy przyjąć, że kwota potrzebna na wyremontowanie pozostałych 51 lokali mieszkalnych nie przekroczy 2 mln zł.

³³ *Opracowanie Ruska 5 s.4*

³⁴ Zgodnie z art. 6b ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

³⁵ Kwoty szacunkowe podane przez ZNK.

4.5.3 Remonty lokali użytkowych

Lokale użytkowane przez najemców komercyjnych są zwykle w wystarczającym stanie technicznym, umożliwiającym właściwe funkcjonowanie. Najemcy często ponoszą pewne nakłady także w celu podwyższenia standardu.

Wolne lokale użytkowe z reguły pozostają w złym stanie i wymagają remontu. Tak jest również w przypadku czterech wolnych lokali w analizowanych kamienicach. Znajdują się one w budynku przy ul. Lubartowskiej 30/30a. Niezbędny jest pilny remont tych lokali w celu realizacji pilotażowego programu udostępnienia ich na potrzeby preferencyjnego wynajmu. Szacunkowa kwota wynosi 300 000 zł.³⁶

Lokal użytkowy U2 (powierzchnia 96,94 m²)

Potrzeby remontowe: ogólny stan lokalu jest zły. Brak stałego źródła ciepła, brak podjazdu (pochylni) dla osób niepełnosprawnych, brak windy, konieczne jest osuszenie pomieszczeń po awarii instalacji wod.-kan.³⁷

Lokal użytkowy U3 (powierzchnia 19,98 m²)

Potrzeby remontowe: ogólny stan lokalu jest zły. Brak stałego źródła ciepła, brak podjazdu (pochylni) dla osób niepełnosprawnych, brak windy, konieczność uzupełnienia oszklenia okien.

Lokal użytkowy U4 (powierzchnia 27,08 m²)

Potrzeby remontowe: ogólny stan lokalu jest zły. Brak stałego źródła ciepła, brak podjazdu (pochylni) dla osób niepełnosprawnych, brak windy, remont podłogi.

Lokal użytkowy U6 (powierzchnia 48 m²)

Potrzeby remontowe: ogólny stan lokalu jest zły. Brak stałego źródła ciepła, wymagany remont stropów, ścian, podłóg i instalacji. Występuje konieczność uzupełnienia stolarki okiennej oraz wymiany stolarki drzwiowej.

Obecnie na obszarze Modelowej Rewitalizacji w budynkach należących w 100% do Miasta, poza trzema kamienicami objętymi planem zarządzania, wolne są również cztery inne lokale użytkowe. Niezbędny jest pilny remont tych lokali w celu realizacji pilotażowego programu udostępnienia ich na potrzeby preferencyjnego wynajmu. Szacunkowa kwota wynosi 200 000 zł.³⁸

ul. Probostwo 3, lokal użytkowy U1 (powierzchnia 16 m²)

Potrzeby remontowe: remont stropów, brak instalacji wod.-kan., wymiana stolarki drzwiowej, brak WC, brak pochylni umożliwiającej dostęp osobom niepełnosprawnym, remont ścian, podłóg.

ul. Lubartowska 31, lokal U8, powierzchnia 31,76 m²)

Potrzeby remontowe: wymiana stropów, remont ścian i podłóg, remont instalacji wod.-kan, remont instalacji elektrycznej.

ul. Lubartowska 27, lokal U3, powierzchnia 46,64 m²)

³⁶ Kwotę należy uściślić na etapie wykonania projektu.

³⁷ Potrzeby remontowe wolnych lokali użytkowych opisano na podstawie: *Szczegółowa ocena zasobu gminy na obszarze projektu ...* W opracowaniu tym znajdują się także zdjęcia poszczególnych lokali, obrazujące ich obecny stan.

³⁸ Kwotę należy uściślić na etapie wykonania projektu.

Potrzeby remontowe: brak podjazdu (pochylni) dla osób niepełnosprawnych, brak okien w lokalu, potrzeba zamontowania źródła ciepła, remont elewacji budynku od strony podwórza.

ul. Lubartowska 27, lokal U5, powierzchnia 28,25 m²)

Potrzeby remontowe: brak okien w lokalu, potrzeba zamontowania źródła ciepła, remont elewacji budynku od strony podwórza.

4.5.4 Remonty - podsumowanie

W celu doprowadzenia analizowanych kamienic do stanu dobrego należy przeprowadzić następujące prace:

- remonty struktury budynków, instalacji i części wspólnych, w celu doprowadzenia nieruchomości do stanu dobrego,
- remonty lokali mieszkalnych,
- remonty lokali użytkowych.

Konieczność wykonania powyższych prac remontowych wynika z wielu dekad zaniedbań, dlatego ich skala jest duża i przekracza możliwości finansowania z przychodów czynszowych. Należy przyjąć, że koszty te poniesie Miasto Lublin. Kompleksowy remont doprowadzi budynki do stanu dobrego, a wtedy wpływy z czynszów pozwolą na pokrycie bieżących napraw w celu utrzymania substancji w stanie nie pogorszonym.

W tabeli podsumowano wysokość środków, jakie są niezbędne do realizacji założeń pilotażu odnośnie kompleksowego uporządkowania zarządzania trzema wytypowanymi kamienicami, zgodnie z szacunkami przedstawionymi powyżej. Dodatkowo w ostatnim wierszu uwzględniono środki na remont czterech wolnych lokali użytkowych, położonych poza trzema kamienicami (które jednak należy przeprowadzić bez zwłoki) w celu rozpoczęcia realizacji projektu wynajmu na cele rzemiosł i działalności kreatywnej. Szacunkowe koszty podzielono na dwa etapy. W sumie należy przewidzieć orientacyjnie sumę około 4,6 mln zł.

Tabela 10. Szacunkowe koszty wdrożenia programu [zł]

| Wyszczególnienie | 2018-19r. - pilne prace w budynkach i wolne lokale | Do 2023r. - dalsze prace w budynkach i remont zwalnianych lokali | Razem |
|---|--|--|-----------|
| remonty struktury trzech budynków i części wspólnych | 1 000 000 | 1 000 000 | 2 000 000 |
| remonty lokali mieszkalnych w trzech budynkach | 134 000 | 2 000 000 | 2 134 000 |
| remonty czterech wolnych lokali użytkowych w trzech budynkach | 300 000 | 0 | 300 000 |
| remonty pozostałych czterech wolnych lokali użytkowych na obszarze pilotażu | 200 000 | 0 | 200 000 |
| Razem | 1 634 000 | 3 000 000 | 4 634 000 |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Zarządu Nieruchomości Komunalnych i szacunków własnych

4.6 Stan prawny i zarządzanie

Do projektu pilotażowego zostały wytypowane trzy nieruchomości będące w 100% własnością Gminy Lublin. Zatem ich stan własnościowy według obowiązującego stanu prawnego umożliwia sprawowanie zarządu przez zakład budżetowy, jakim jest Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.

Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie utworzony został z dniem 1 stycznia 1997 r. na podstawie Uchwały nr 407/XXXIX/96 Rady Miejskiej w Lublinie z dnia 14 listopada 1996 r. Jest on samorządowym zakładem budżetowym, stanowi komunalną jednostkę organizacyjną Gminy Lublin. Jego organem założycielskim jest Rada Miejska w Lublinie, a organem sprawującym nadzór nad działalnością jest Prezydent Miasta Lublin.

Zarządzanie jest prowadzone w oparciu o porozumienie zawarte z Gminą Lublin sporządzone na mocy Zarządzenia z dnia 9 grudnia 2011r. nr 1200/2011 Prezydenta Miasta Lublin, z późniejszymi zmianami.

Celem działania Zarządu Nieruchomości Komunalnych jest zarządzanie nieruchomościami w imieniu Gminy Lublin. Przedmiotem działania ZNK jest w szczególności:

- 1) prowadzenie zarządu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Lublin;
- 2) reprezentowanie Gminy Lublin jako właściciela i współwłaściciela budynków we wspólnotach mieszkaniowych powołanych w trybie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 z późn. zm.);
- 3) reprezentowanie Gminy Lublin wobec współwłaścicieli nieruchomości, w których Gmina Lublin posiada udziały, na zasadach określonych w kodeksie cywilnym;
- 4) prowadzenie zarządu nieruchomościami będącymi w samoistnym posiadaniu Gminy o własności mieszanej na zasadach określonych w kodeksie cywilnym, a dotyczących prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia i dokonywanie rozliczeń z tym związanych;
- 5) prowadzenie spraw związanych z wynajmem lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym przetargów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;
- 6) ocena stanu technicznego w/w budynków, typowanie ich do remontu, organizacja i nadzór prac remontowych i modernizacyjnych;
- 7) zlecenie prowadzenia administracji w/w budynków w trybie ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1579 z późn. zm.);
- 8) realizacja budownictwa komunalnego i socjalnego.

Zarząd Nieruchomości Komunalnych prowadzi bezpośrednią współpracę z Wydziałem Gospodarowania Mieniem oraz Wydziałem Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miasta Lublin.

Obecnie nie ma przesłanek, które powodowałyby konieczność zmiany sposobu zarządzania zasobem komunalnym w obszarze projektu w części obejmującej nieruchomości będące w 100% własnością Gminy Lublin. ZNK posiada wieloletnie doświadczenie w zakresie zarządzania nieruchomościami Gminy oraz skumulowaną wiedzę na temat tych nieruchomości.

Rozdział V. Zakończenie

Modelowa Rewitalizacja w Lublinie zakłada odnowę obszaru ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza poprzez jego ożywienie gospodarcze. Ma się ono dokonać między innymi za pomocą wprowadzenia do lokali użytkowych należących do Gminy Lublin tradycyjnego rzemiosła i przedsięwzięć kreatywnych. Dla osiągnięcia celu zaplanowano wynajem części lokali użytkowych na preferencyjnych warunkach w oparciu o konkursy określające rodzaj działalności.

Ten tryb możliwy jest zasadniczo w budynkach, których wyłącznym właścicielem jest Miasto. Na obszarze Modelowej Rewitalizacji jest dziesięć takich budynków i znajdują się w nich 42 lokale użytkowe. Potencjalnie wszystkie one mogą zostać włączone do programu, ale stopniowo i w różnej formie.

Najpierw należy wprowadzić pożądanego najemców do ośmiu lokali użytkowych, które obecnie są wolne. Miasto przeprowadzi ich remont, a następnie opracuje warunki konkursu przewidujące wynajem przedsiębiorcom o pożądanym profilu. Tak samo należy postąpić każdorazowo w sytuacji zakończenia umowy najmu dotyczącej któregoś z wymienionych 42 lokali.

Z kolei należy wykorzystać okoliczność, że działalność niektórych z obecnych najemców odpowiada założeniu projektu lub jest do niego zbliżona. Można również proponować pozostałym najemcom poszerzenie obecnej działalności o nowe elementy, adekwatne do założeń programu.

Program Modelowej Rewitalizacji przewiduje wykorzystanie lokali użytkowych dla realizacji celów rewitalizacji, ale jednocześnie postuluje kompleksową odnowę budynków, a także uporządkowanie wszystkich aspektów zarządzania oraz użytkowania tych nieruchomości Miasta na obszarze Modelowej Rewitalizacji, w których znajdują się lokale użytkowe. Dla przeprowadzenia pilotażowego procesu działań naprawczych wytypowano trzy nieruchomości.

- ul. Lubartowska 30/30a,
- ul. Ruska 3 / Targowa 5,
- ul. Ruska 5.

Znajduje się w nich 55 lokali mieszkalnych (w tym cztery wolne) oraz 15 lokali użytkowych (w tym cztery wolne).

Stan techniczny budynków i większości lokali określa się jako wymagający interwencji. Należy przeprowadzić remont budynków oraz remont mieszkań, przy założeniu powrotu obecnych najemców do tych samych mieszkań po wykonaniu remontu. Bez zwłoki należy przeprowadzić remont wolnych lokali użytkowych i mieszkalnych, kolejne prace zostaną rozplanowane w dłuższym okresie czasu – do roku 2013, kończącego okres obowiązywania obecnego Programu Rewitalizacji.

Z uwagi na trwające przez dziesięciolecia zaniedbania, obecnie potrzeby remontowe są na tyle duże, że przekraczają możliwości finansowania z czynszów. Niezbędną kwotę oszacowano na 4,6 mln zł. Zakłada się, kompleksowe remonty sfinansuje Miasto, natomiast późniejsza eksploatacja budynków będzie pokrywana z opłat najemców. Obliczenia pokazały, że jest to możliwe, jednak pod warunkiem wywiązywania się

lokatorów z naliczanych płatności. Niezbędne jest rozwiązanie problemu narosłego zadłużenia lokali, a następnie ściśle monitorowanie terminowości wpłat.

Obecne zadłużenie trzech pilotażowych nieruchomości odpowiada kwocie pięcio- lub siedmioletniego przypisu. 80% zaległości przypada na kilkunastu najemców (25% najemców). Należy wzmocnić działania wspierające wyjście z zadłużenia, a w sytuacji braku efektów wykorzystać istniejące możliwości prawne przeniesienia do lokali o niskim standardzie. Zakłada się, że znakomita większość obecnych lokatorów będzie w stanie wyjść z problemu zadłużenia.

Docelowo planuje się, że w trzech pilotażowych nieruchomościach zostanie osiągnięty następujący stan:

- budynki i lokale wyremontowane i odnowione, nie generujące kosztów awarii i nie wymagające poważnych nakładów finansowych,
- lokale mieszkalne bez zaległości płatniczych i regularnie uiszczające należności,
- wpływy z czynszów pokrywające bieżącą eksploatację i wydatki na utrzymanie nieruchomości stanie nie pogorszonym,
- lokale użytkowe włączone do programu wynajęte na potrzeby rzemiosł oraz przemysłów kreatywnych.

Plan zarządzania dla trzech nieruchomości ma być pilotażem, którego doświadczenia będą następnie wykorzystane dla odnowy pozostałych budynków znajdujących się w obszarze Modelowej Rewitalizacji. W przyszłości analogicznymi działaniami naprawczymi będą objęte kolejne nieruchomości.

Spis map, tabel, rysunków i zdjęć

| | |
|--|----|
| Mapa 1. Obszar rewitalizacja w Lublinie | 4 |
| Mapa 2. Miasta zakwalifikowane do udziału w programie Modelowa Rewitalizacja Miast. | 5 |
| Mapa 3. Granice obszaru objętego projektem Modelowa Rewitalizacja Miast w Lublinie | 6 |
| Mapa 4. Liczba lokali użytkowych w poszczególnych budynkach zlokalizowanych na obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza..... | 11 |
| Mapa 5. Właściciele lub współwłaściciele budynków w obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza, w których znajdują się lokale użytkowe, z podziałem na lokale użytkowe. | 12 |
| Mapa 6. Stan techniczny budynków w obszarze ul. Lubartowskiej i dawnego Podzamcza, w których znajdują się lokale użytkowe. | 14 |
| Mapa 7. Budynki należące w 100% do Miasta na obszarze Modelowej Rewitalizacji, w których znajdują się lokale użytkowe..... | 19 |
| Mapa 8. Przebieg Szlaków Turystycznych na obszarze Modelowej Rewitalizacji oraz budynki 100% własności Miasta z komunalnymi lokalami użytkowymi | 20 |
| Mapa 9. Wolne lokale użytkowe w budynkach należących w 100% do Miasta na obszarze Modelowej Rewitalizacji..... | 36 |
| Mapa 10. Budynki wytypowane do planu zarządzania | 38 |
| | |
| Tabela 1. Lokale użytkowe należące do Gminy Lublin na obszarze Modelowej Rewitalizacji w budynkach będących w 100% jego własnością..... | 32 |
| Tabela 2. Wolne lokale użytkowe w budynkach należących w 100% do Miasta na obszarze Modelowej Rewitalizacji..... | 36 |
| Tabela 3. Lokale mieszkalne w analizowanych budynkach – podstawowe dane i wyposażenie | 43 |
| Tabela 4. Lokale użytkowe w analizowanych budynkach – podstawowe dane i wyposażenie | 44 |
| Tabela 5. Lokale użytkowe w analizowanych budynkach – informacje o najmie i stan..... | 45 |
| Tabela 6. Przychody i koszty według budynków | 45 |
| Tabela 7. Przypis i wpłaty najemców w budynku przy ul. Lubartowskiej 30/30a..... | 48 |
| Tabela 8. Przypis i wpłaty najemców w budynku przy ul. Ruskiej 3 | 49 |
| Tabela 9. Przypis i wpłaty najemców w budynku przy ul. Ruskiej 5 | 49 |
| Tabela 10. Szacunkowe koszty wdrożenia programu [zł] | 59 |

| | |
|--|-----------|
| Rysunek 1 Powierzchnia lokali komunalnych należących do Gminy Lublin na obszarze Modelowej Rewitalizacji..... | 13 |
| Rysunek 2 Wiek budynków, w których znajdują się gminne lokale użytkowe w obszarze modelowej rewitalizacji | 13 |
| Rysunek 3 Powierzchnia komunalnych lokali użytkowych w dziesięciu budynkach komunalnych 100% własności Miasta na obszarze Modelowej Rewitalizacji (m²) | 33 |
| Rysunek 4 Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych w analizowanych budynkach | 51 |
| | |
| Zdjęcie 1 Fasada kamienicy przy ul. Lubartowskiej 30..... | 39 |
| Zdjęcie 2 Fasada wschodnia kamienicy przy ul. Lubartowskiej 30 róg ul. Ciasnej 2 | 40 |
| Zdjęcie 3 Kamienica przy ul. Ruskiej 3, widok od strony północnej (skrzyżowanie z ul. Targową) | 41 |
| Zdjęcie 4 Fasada wschodnia kamienicy przy ul. Ruskiej 5 | 42 |

c