

# Zarządzenie nr 48

z dnia 19 czerwca 2015 r.

## w sprawie wprowadzenia „Wytycznych do Zaktualizowanych Polityk Mieszkaniowych dla jednostek Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe na lata 2015 – 2030” (zn. OF.011.4.2015.PM)

Na podstawie art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2014 r. poz. 1153 z późn. zmian.), w związku z § 6 Statutu Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, stanowiącego załącznik do Zarządzenia nr 50 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 18 maja 1994 r. w sprawie nadania Statutu Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe, ustaliam, co następuje:

### § 1

Wprowadzam do stosowania w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych „Wytyczne do Zaktualizowanych Polityk Mieszkaniowych dla jednostek Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe na lata 2015 – 2030”, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

### § 2

Integralną częścią ww. dokumentu jest „Stan obecny zasobów mieszkaniowych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Materiały uzupełniające do wytycznych w sprawie Zaktualizowanej Polityki Mieszkaniowej” stanowiący załącznik nr 2 do niniejszego zarządzenia.

### § 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.



Dyrektor Generalny  
Lasów Państwowych

Adam Wasiak

Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr *48* z dnia *19* czerwca 2015 r.

**DYREKCJA GENERALNA LASÓW PAŃSTWOWYCH**  
**WYDZIAŁ INFRASTRUKTURY**

**Wytoczne do**  
**Zaktualizowanych Polityk Mieszkańcowych**  
**dla jednostek**  
**Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe**  
**na lata 2015 – 2030**



Warszawa 2015

**DYREKTOR GENERALNY**  
**LASÓW PAŃSTWOWYCH**

*[Signature]*  
mgr inż. Adam Wasiaś

*[Signature]*  
ZASTĘPCA DYREKTORA GENERALNEGO  
ds. STRATEGII, ORGANIZACJI I ROZWOJU

*[Signature]*  
mgr inż. Wiesław Krzewina

*[Signature]*  
NACZELNIK  
Wydziału Infrastruktury

mgr inż. Andrzej Jędrzejewski

19.06.15

## I. WSTĘP

Zarządzeniem nr 89 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 23 grudnia 2013 r. w sprawie przyjęcia Strategii Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe na lata 2014-2030 (zn. ER-0110-3/2013) przyjęto do realizacji projekty o znaczeniu strategicznym dla PGLLP, a *Polityka mieszkaniowa Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe* jest jednym z priorytetowych projektów.

**Uzasadnieniem** niezbędności podjętych działań jest konieczność opracowania sposobu postępowania w stosunku do aktualnych zasobów infrastruktury lokalowej, z uwzględnieniem **utrzymania tylko tej części, która jest niezbędna do dalszego funkcjonowania i właściwego prowadzenia gospodarki leśnej**. Wg stanu na 1 stycznia 2015 r. w zasobach Lasów Państwowych pozostało nieco ponad 10 tys. lokali mieszkalnych, z czego w 2015 r. 62% ma status mieszkań niezbędnych, nieplanowanych do sprzedaży.

**Cele szczegółowe** polityki mieszkaniowej:

- opracowanie docelowego modelu w zakresie infrastruktury mieszkaniowej dla jednostki, uwzględniającego jej specyfikę i lokalne potrzeby w perspektywie do 2030r.;
- kwalifikacja istniejących zasobów mieszkaniowych w zakresie przydatności lub nieprzydatności dla prowadzenia gospodarki leśnej w jednostce;
- dopuszczenie kilku modeli funkcjonowania biura (kancelarii) leśnictwa z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych i regionalnych, co powinno umożliwić odstępianie od obligatoryjnego utrzymywania liczby leśniczówek równej liczbie leśnictw.

W praktyce polityka mieszkaniowa ma stworzyć warunki przydatne i użyteczne dla kierownika jednostki, który otrzyma narzędzie do skutecznego zabezpieczenia potrzeb lokalowych dla funkcjonowania jednostki.

**Cele strategiczne** polityki mieszkaniowej to m.in:

- zabezpieczenie lokali mieszkalnych tam, gdzie istnieje uzasadniona potrzeba;
- dopuszczenie wielu rozwiązań w zakresie pomieszczeń biurowych, dostosowanych do potrzeb lokalnych;
- utrzymanie sprawnego modelu funkcjonowania jednostki;
- zdefiniowanie systemu budowania nowych budynków;
- opracowanie trybu typowania i zbywania zbędnych lokali;
- optymalizacja kosztów utrzymania substancji mieszkaniowej i związanych z tym kosztów administracyjnych;

## II. PODSTAWY PRAWNE

W obecnym stanie prawnym (stan na dzień 31.05.2015 r.), Lasy Państwowe powinny zapewniać mieszkania pracownikom Służby Leśnej zatrudnionym na stanowiskach nadleśniczego i leśniczego. Wynika to z przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2014 r. poz. 1153 z późn. zmian.) – zwanej dalej Ustawą, oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie określenia stanowisk w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny, oraz sposobu i trybu przyznawania i zwalniania tych mieszkań, a także ustalania i wypłaty równoważnika pieniężnego (Dz. U. Nr 221 poz. 1751) – zwanego dalej Rozporządzeniem.

Ustawa reguluje sprawę mieszkań funkcyjnych w art. 46:

**Art. 46. 1.** *Pracownicy Służby Leśnej przy wykonywaniu czynności służbowych korzystają z ochrony prawnej, przewidzianej w przepisach prawa karnego dla funkcjonariuszy publicznych, a ponadto mają prawo do:*

1) (...);

2) **bezpłatnego mieszkania, jeżeli stanowisko oraz charakter pracy związane są z koniecznością zamieszkania w miejscu jej wykonywania;**

(...)

4. *Minister właściwy do spraw środowiska określi, w drodze rozporządzenia, stanowiska w Służbie Leśnej, na których zatrudnionym pracownikom przysługuje bezpłatne mieszkanie albo równoważnik pieniężny, o którym mowa w ust. 3, oraz sposób i tryb przyznawania i zwalniania tych mieszkań, ustalania i wypłaty równoważnika pieniężnego, mając na uwadze właściwe wykonywanie zadań przypisanych pracownikom Służby Leśnej.*

Rozporządzenie precyzuje jakim stanowiskom przysługuje mieszkanie bezpłatne:

§ 1. **Bezpłatne mieszkanie**, o którym mowa w art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, albo równoważnik pieniężny, o którym mowa w art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, przysługuje pracownikowi Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe zaliczanemu do Służby Leśnej, zatrudnionemu **na stanowisku nadleśniczego albo leśniczego**, zwanemu dalej „pracownikiem”.

Realizując powyższe przepisy Dyrektor Generalny Lasów Państwowych wprowadził w podległych jednostkach obowiązek podziału całego zasobu mieszkaniowego na lokale **niezbędne** lokale **zbędne** dla prowadzenia gospodarki leśnej. Pismem z dnia 25 października 2012 r. (zn. ZI-1-1710-5-1/12) zobowiązano nadleśnictwa do przygotowania lokalnych polityk mieszkaniowych oraz sporządzenia stosownych wykazów lokali niezbędnych, które zatwierdzono do dnia 31 grudnia 2012 r. przez dyrektorów regionalnych dyrekcji Lasów Państwowych.

Kolejnym etapem tworzenia polityki mieszkaniowej w Lasach Państwowych było pismo Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 10 grudnia 2013 r. (zn. ZS.L-1-1710-13-1/13), które zobowiązało dyrektorów regionalnych dyrekcji Lasów Państwowych do przygotowania polityki mieszkaniowej RDLP w terminie do 28 lutego 2014 r.

Pozostałe akty prawne dotyczące bezpośrednio lub pośrednio polityki mieszkaniowej to:

- a) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 poz. 150);
- b) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 nr 80 poz. 903, z późn. zmian.);
- c) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2014 poz. 121 z późn. zmian.);
- d) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 poz. 518 z późn. zmian.);
- e) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 6 grudnia 1994 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarki finansowej w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe (Dz. U. Nr 134 poz. 692);
- f) rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 października 2013 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu ograniczonego (Dz. U. poz. 1206);
- g) rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przeprowadzania przetargu publicznego oraz sposobu i warunków przeprowadzania negocjacji cenowej w przypadku sprzedaży lasów, gruntów i innych nieruchomości znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych (Dz. U. Nr 78, poz. 532);
- h) rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2015 poz. 542);
- i) Ponadzakładowy Układ Zbiorowy Pracy dla pracowników Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe z dnia 29 stycznia 1998 r.
- j) zarządzenie Nr 67 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 17 lipca 2001 r. w sprawie sposobu ewidencjonowania lasów, gruntów i innych nieruchomości w Lasach Państwowych (zn. ZS-210-62-2000/01);
- k) zarządzenie nr 93 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 17 grudnia 2012 r. w sprawie dopuszczenia do wykorzystania w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych nowelizacji „Informatora w sprawie realizacji inwestycji i remontów budowlanych w PGL LP” (zn. ZI-1-7181-4-2/12);
- l) zarządzenie nr 38 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie dopuszczenia do wykorzystania w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych „Wytucznych w sprawie zasad ustalania wysokości stawki czynszu za korzystanie z lokali mieszkalnych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe” (zn. OF-1-1710-9-2/14).

Ponadto sprawa gospodarki mieszkaniowej została uregulowana w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych w wytycznych i pismach Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych oraz poszczególnych Dyrektorów regionalnych dyrekcji Lasów Państwowych.

### III. ZAŁOŻENIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ

1. Aktualny stan polityk mieszkaniowych jednostek wynika bezpośrednio z:
  - a) Pisma z dnia 25 października 2012 r. (zn. ZI-1-1710-5-1/12), którym zobowiązano nadleśnictwa do przygotowania lokalnych polityk mieszkaniowych oraz sporządzenia stosownych wykazów lokali niezbędnych, które powinny być zatwierdzone do dnia 31 grudnia 2012 r. przez dyrektorów regionalnych dyrekcji Lasów Państwowych,
  - b) Pisma Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 10 grudnia 2013 r. (zn. ZS.L-1-1710-13-1/13), które zobowiązało dyrektorów regionalnych dyrekcji Lasów Państwowych do przygotowania polityki mieszkaniowej dla RDLP w terminie do 28 lutego 2014 r.

Stosownie do art. 35 ust. 1 pkt 3 Ustawy „nadleśniczy prowadzi samodzielnie gospodarkę leśną w nadleśnictwie na podstawie planu urządzenia lasu oraz odpowiada za stan lasu. W szczególności nadleśniczy: (...) **ustala organizację nadleśnictwa**, w tym podział na leśnictwa zapewniający leśniczemu prawidłowe wykonywanie zadań gospodarczych oraz zatrudnia i zwalnia pracowników nadleśnictwa.

2. Potrzeby w stosunku do infrastruktury mieszkaniowej i biurowej.

Kluczowe znaczenie dla sprawnego funkcjonowania organizacji Lasów Państwowych ma polityka mieszkaniowa w odniesieniu do właściwego zabezpieczenia lokali na potrzeby biur nadleśnictw i leśnictw.

W oparciu o uzyskane materiały konieczne i pilne okazuje się doprecyzowanie polityk jednostek jak i wprowadzenie rozwiązań dopuszczających różne podejście do zasad projektowania lokali niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania jednostki, o których mówi ustawa o lasach. Wobec szerokiej listy czynników zależnych od regionalnych uwarunkowań i potrzeb danej jednostki zaleca się podjęcie działań maksymalnie zabezpieczających warunki lokalowe niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania jednostki z jednoczesnym plastycznym podejściem do wyboru rozwiązań.

3. Modele rozwiązań w zakresie lokali.

Przyjmuje się za niezbędne wdrożenie jednolitego ogólnego modelu funkcjonowania lokali w zarządzie Lasów Państwowych, w ramach których ustala się następujące miejsca urzędowania i przyjmowania klientów poszczególnych szczebli zarządzania oraz zasób mieszkań niezbędnych dla pracowników Lasów Państwowych:

  - a) pomieszczenia biurowe lub biurowo-mieszkalne:
    - siedziba Dyrekcji Generalnej Lasów Państwowych,
    - siedzib regionalnych dyrekcji Lasów Państwowych,
    - siedzib nadleśnictw,
    - siedzib leśnictw;
  - b) lokale mieszkalne :
    - mieszkanie leśniczego,
    - mieszkanie nadleśniczego,

- inne lokale mieszkalne niezbędne dla właściwego prowadzenia gospodarki leśnej (mieszkania niezbędne wynikające ze specyfiki jednostki jak np. dla szkółek zespolonych, dla OHZ, dla pracowników innych jednostek jak np. pracowników RDLP i DGLP, zakłady krajowe, inne niezbędne mieszkania).

4. W odniesieniu do **pomieszczenia biurowego dla stanowiska leśniczego** wyróżnia się podstawowe rozwiązania (w zależności od połączenia biura z lokalem mieszkalnym lub wykorzystania wyłącznie pomieszczenia biurowego):

- a) dla większości przypadków dominującym pozostanie model klasycznej leśniczówki z mieszkaniem dla leśniczego i jego rodziny oraz kancelarią, pełniącą funkcję pomieszczenia biurowego,
- b) w niektórych warunkach optymalnym będzie zapewnienie leśniczemu tylko pomieszczenia biurowego, tzw. Samodzielnej Kancelarii Leśniczego,
- c) dla specyficznych warunków rozwiązaniem jest zabezpieczenie lokalu biurowego o właściwych cechach na zasadzie udostępnienia pomieszczenia przez podmiot obcy (np. w urzędach gminy dla regionów o niskim zaludnieniu, kiedy takie rozwiązanie jest korzystne dla interesantów),
- d) wyjątkowo dopuszcza się inne rozwiązania, spełniające kryteria funkcjonalności oraz wysokiej estetyki.

5. W warunkach wyboru **tradycyjnej leśniczówki** jako optymalnego rozwiązania za najważniejsze należy uznać:

- a) strategiczne położenie wobec szlaków wywozowych i kompleksów leśnych (zlokalizowane są jako jedyne budynki w dużych kompleksach leśnych),
- b) znaczną wartość księgową netto,
- c) wykorzystywanie w gospodarce łowieckiej,
- d) dużą wartość historyczną lub edukacyjną,
- e) lokalną specyfikę struktury rynku mieszkaniowego, kiedy nie ma możliwości zamieszkania w innych mieszkaniach niż służbowe (ze względu na ograniczenie rynku mieszkaniowego występujące na terenach wiejskich).

6. Uwarunkowania wyboru rozwiązań docelowych.

Rozwiązanie typu Samodzielna Kancelaria Leśniczego powinna funkcjonować m.in. w przypadkach kiedy w przewidywalnej perspektywie czasowej **nie jest możliwe lub uzasadnione** budowanie łącznie z pomieszczeniem biurowym mieszkania (czyli tradycyjnej leśniczówki).

Rozwiązaniem optymalnym jest połączenie kancelarii dwóch, a nawet trzech leśnictw ze wspólnymi pomieszczeniami socjalnymi dla pracowników i klientów, pozwalające na racjonalizację kosztów przy jednoczesnym zachowaniu określonego standardu. Niezwykle ważne jest położenie takiej kancelarii względem leśnictw, dla których jest przeznaczona, na gruntach w zarządzie LP i w dogodnej dostępności dla każdego z leśniczów (przy granicy leśnictw) oraz klientów. W wielu nadleśnictwach (szczególnie górskich, lecz także w sąsiedztwie dużych aglomeracji miejskich czy w warunkach zwyczajowego zamieszkiwania leśniczów w osadach prywatnych) model taki już z powodzeniem funkcjonuje.

Podstawowym kryterium brany pod uwagę przy projektowaniu i budowie kancelarii powinien być właściwy wizerunek i identyfikacja obiektu z Lasami Państwowymi z uwzględnieniem wysokiego poziomu estetyki, nawiązania do kultury

regionalnej, tradycji LP oraz dobrej ergonomii i funkcji biurowej. Nie będą akceptowane projekty budowy kancelarii nie spełniające tych kryteriów, m.in. w kontenerach budowlanych, tymczasowych budowlach o nieestetycznym wyglądzie nie współgrającym z ich rolą.

W odniesieniu do opcji wyboru rozwiązania typu Samodzielna Kancelaria Leśniczego, typy i rodzaje takich pomieszczeń biurowych, a także ich standard i wyposażenie zostaną określone w odrębnym zarządzeniu Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych.

W związku z uznaniem za zasadne funkcjonowania w niektórych warunkach innych rozwiązań niż tradycyjna leśniczówka w konsekwencji przyjmuje się, że lokale zbędne nie są tożsame z lokalami nieprzydatnymi (dla gospodarki leśnej), o których mowa w § 7 Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 października 2013 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu ograniczonego. Dopuszczalna więc jest sytuacja kiedy osoba uprawniona do lokalu bezpłatnego zamieszkuje w mieszkaniu ujętym w wykazie lokali zbędnych. Taki stan występuje szczególnie w następujących przypadkach:

- położenie w budynku wielorodzinnym,
- spełnianie przez lokal wyłącznie funkcji mieszkalnej,
- zły stan techniczny,
- niewłaściwa lokalizacja.

Tym samym uznaje się, że liczba lokali mieszkalnych niezbędnych w jednostce nie musi być równa liczbie osób uprawnionych do mieszkań bezpłatnych, a lokale mieszkalne niezbędne docelowo powinny być zlokalizowane w budynkach jednorodzinnych.

**Dla zaktualizowanej polityki mieszkaniowej na najbliższe kilka lat podstawowe znaczenie będą mieć samodzielna identyfikacja oraz ocena przez kierowników jednostek potrzeb lokalnych.**

Wiąże się to z uwzględnieniem w zaktualizowanej polityce mieszkaniowej (zwanej dalej Polityką Mieszkaniową), przede wszystkim następujących czynników:

- stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych,
- kosztów utrzymania lub budowy nowych środków trwałych,
- struktury wiekowej pracowników.

Prace wstępne przed tworzeniem Polityki Mieszkaniowej dla jednostki Lasów Państwowych obejmują m.in.:

a) analizę aktualnego stanu zasobów mieszkaniowych. Wynikiem takiej analizy, powinno być wskazanie budynków mieszkalnych o najlepszym stanie technicznym spośród posiadanych (np. nowo wybudowanych lub po przeprowadzonej modernizacji) i jednocześnie najkorzystniej położonych dla pełnienia swych funkcji, oraz takich, które ze względu na ich lokalizację, nie mogą być przeznaczone do zbycia;

b) stworzenie wykazów lokali niezbędnych. Przed umieszczeniem lokali mieszkalnych w "wykazie mieszkań niezbędnych" należy uznać, że wykaz ten powinien zawierać listę lokali stanowiących docelową bazę mieszkaniową. Rzeczywisty sposób wykorzystywania lokalu, przez osobę uprawnioną do mieszkania bezpłatnego odzwierciedlony jest w systemie SILP poprzez rodzaj inwentarza i kod MPK (miejsce powstawania kosztów). Zgodnie z wcześniejszymi



zaleceniami do wykazu mieszkań niezbędnych kierownik jednostki organizacyjnej może włączyć inne lokale niż przeznaczone dla nadleśniczego lub leśniczego, nazywane *pozostałymi niezbędnymi*. Każdy przypadek mieszkania *pozostałego niezbędnego* wymaga bardzo szczegółowego uzasadnienia. Brak uzasadnienia dla pozostawienia lokalu *pozostałego niezbędnego* lub brak akceptacji dyrektora rdLP tego uzasadnienia, będzie podstawą do niezatwierdzenia Polityki mieszkaniowej przez dyrektora rdLP. Pamiętać należy by szczegółowo przeanalizować status mieszkań niezbędnych w budynkach wielorodzinnych i uzasadnić ich dalsze użytkowanie. Współwłasność w budynkach, gdzie nadleśnictwo posiada lokal powoduje, iż jest ono zobowiązane do ponoszenia kosztów np. przebudowy, rozbudowy, czy innych robót wykonywanych przez wspólnoty mieszkaniowe, nawet w sytuacji gdy nie planowało tych wydatków (bywa że, mimo sprzedaży większości mieszkań, właściciele lokali oczekują od nadleśnictw, aby na dotychczasowych zasadach pełniło funkcje administracyjne). W zbywanych nieruchomościach tego typu należy dążyć do możliwie szybkiej sprzedaży wszystkich lokali.

c) analizę lokali wolnych. Należy ograniczyć liczbę lokali wolnych (pustostanów) bez wskazania ich konkretnego przeznaczenia. Nie dotyczy to uzasadnionych realnymi potrzebami jednostki lub czasem regionu, jak np. lokale dla pracowników dyrekcji znajdującej się w zasięgu nadleśnictwa, lokale dla podmiotów szczególnych (pracownicy dużych szkółek, obiektów łowieckich, LKP, zakładów lub innych jednostek istotnych dla realizacji zadań LP). Polityka mieszkaniowa każdej jednostki będzie musiała szczegółowo odnieść się do każdego przypadku pustostanu ze wskazaniem kierunku zagospodarowania.

d) analizę lokali trudnozbywalnych. Poprzez mieszkania niezbywalne i trudnozbywalne rozumie się przede wszystkim budynki i lokale spełniające kryteria do zbycia w trybie artykułu 40a Ustawy, w przypadku których ich sprzedaż jest utrudniona z przyczyn, o których mowa poniżej. W tej grupie znajdują się między innymi lokale, o zwrot których ubiegają się poprzedni właściciele (lokale odebrane na podstawie dekretu PKWN z 1944 r.), czy też takie, dla których brak pełnej dokumentacji prawnej.

#### **Mieszkania trudnozbywalne to m.in.:**

- takie, na sprzedaż, których w latach 2000-2014 wydana została zgoda Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych i pomimo podjętych prób nie udało się ich zbyć. Są to w większości lokale, które już w chwili wydawania zgody były w nienajlepszym stanie technicznym, a upływ czasu powoduje, że niektóre z nich obecnie kwalifikują się już tylko do rozbiórki;
- lokale użytkowane bez ważnej umowy, gdzie główną przyczyną problemów z ich zbyciem jest bezumowne korzystanie, najczęściej spowodowane zadłużeniem dotychczasowych najemców. Zwykle w konsekwencji samorządy płacą odszkodowanie za bezumowne korzystanie tych z lokali a efektem dodatkowym takiego stanu rzeczy jest konieczność dokonywania napraw niezbędnych (awaryjnych), wymuszonych bezpieczeństwem lokatorów nawet w budynkach, które zostały już zakwalifikowane do rozbiórki;
- lokale, których najemcy nie deklarują woli nabycia lub nie mają możliwości finansowych na nabycie lub remont lokalu;
- lokale, dla których zmiana statusu mieszkania z pustostanu na zasiedlone i odwrotnie przedłuża czas konieczny na zbycie lokalu;
- lokale, gdzie wystąpiła zmiana dotychczasowego najemcy;

- lokale z najemcami, którzy oczekują nabycia zamieszkiwanego lokalu w dalszej perspektywie czasowej gdyż w chwili obecnej mają względnie nieatrakcyjne (jeszcze zbyt ich zdaniem niskie) niżki;
- lokale, gdzie brak jest potencjalnych chętnych na nabycie nieatrakcyjnych pustostanów czy też budynków zabytkowych
- lokale, które posiadają zgodę na zbycie, ale położone są w biurowcach, kwaterach lub bezpośrednio w ich sąsiedztwie, mające części wspólne z biurowcem, zatem ich zbycie spowodowało by konieczność współgospodarowania w ramach wspólnoty.

W celu poprawienia prawidłowości inwentaryzacji tej grupy mieszkań, aktualnie przewiduje się wprowadzenie do ewidencji w systemie informatycznym grupy lokali trudnozbywalnych. W tym celu Dane Stałe Globalne SILP będą uzupełnione o kod rezerwacji 1041 - nazwa „do sprzedaży, trudnozbywalne”.

W przypadku lokali przeznaczonych do likwidacji niezbędne jest szczegółowe opisanie ich stanu technicznego i innych czynników wpływających na dalsze postępowanie.

#### **IV. ZAWARTOŚĆ POLITYKI MIESZKANIOWEJ JEDNOSTKI ORGANIZACYJNEJ LP**

1. Niniejszym dokumentem wprowadza się obowiązek dostosowania Polityk Mieszkaniowych przez wszystkie jednostki organizacyjne, według poniższego schematu (wzory wykazów stanowią załączniki do tego opracowania):

- A. Podstawy prawne sporządzonej polityki mieszkaniowej, ze szczególnym uwzględnieniem wszystkich aktów prawnych wydanych na szczeblu jednostki;
- B. Wykaz budynków i lokali mieszkalnych objętych polityką mieszkaniową (wzór nr 1);
- C. Stan obecny i model docelowy funkcjonowania jednostki, w tym uwarunkowania demograficzne i inne, wyposażenie w pomieszczenia biurowe,
- D. Lokale sprzedane w latach 2008 – 2014 (wzór nr 2),
- E. Wykaz lokali niezbędnych (wzór nr 3),
- F. Opis lokali pozostałych niezbędnych z uzasadnieniem ich pozostawienia (w tym uwzględniające model opisany w pkt C),
- G. Wykaz lokali zbędnych (wzór nr 4),
- H. Informacja o pustostanach z planem ich zagospodarowania (wykorzystanie lub rozchód),
- I. Opis lokali trudnozbywalnych, wraz z analizą realizacji posiadanych już zgód na sprzedaż,
- J. Plany inwestycyjne i remontowe w lokalach niezbędnych oraz kancelariach, istniejących i planowanych do realizacji,
- K. Inne lokalne uwarunkowania polityki mieszkaniowej.

2. Polityka Mieszkaniowa jednostki powinna być udostępniona do wiadomości organizacji związkowych w niej działających lub przedstawicielom załogi jeśli brak organizacji związkowych. Do wiadomości pracowników i najemców w danej jednostce należy również podać Wykaz lokali niezbędnych. Ma to na celu, oprócz transparentności i jawności informacji w zakresie gospodarki lokalowej,

udostępnienie pracownikom wiedzy o docelowym przeznaczeniu danego lokalu w długiej perspektywie czasowej.

Umieszczenie zbędnych mieszkań w wykazie z oznaczonym rokiem planowanej sprzedaży nie jest równoznaczne z zakwalifikowaniem do sprzedaży, lecz informuje o spełnieniu przesłanki prawnej, w kontekście obecnie obowiązujących przepisów. Wykaz ten jest dokumentem wewnętrznym, którego w żaden sposób nie można utożsamiać z wykazem, o którym mowa w art. 40a ust. 8 ustawy o lasach, podlegającym zatwierdzeniu przez Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych i publikowanym w Biuletynie Informacyjnym LP oraz w prasie.

## **V. UWARUNKOWANIA EKONOMICZNE POLITYKI MIESZKANIOWEJ I WARUNKI BUDOWY NOWYCH LOKALI**

### **1. Warunki sprzedaży lokali niskozamortyzowanych.**

Z uwagi na zasadę gospodarności oraz obowiązujące obecnie przepisy dotyczące sprzedaży (w trybie art. 40a Ustawy) mieszkań, część lokali nie może być natychmiastowo sprzedana z uwagi na poniesione wydatki na przebudowę i/lub remont. W tych przypadkach umowy najmu będą funkcjonować jeszcze przez niezbędny do spełnienia warunku zasadności sprzedaży czas, a uprawnione osoby (zajmujące mieszkania planowane do sprzedaży) powinny być o tym fakcie poinformowane niezwłocznie po ustaleniu planowanego roku rozchodu. Jako obowiązującą zasadę należy przyjąć tok postępowania, w którym do czasu sprzedaży nie będą ponoszone żadne planowe nakłady na przebudowy i remonty. Pracownicy nie objęci uprawnieniem do bezpłatnego mieszkania, a posiadający uprawnienia do nabycia w najbliższym czasie lokalu zajmowanego, nie mogą ubiegać się o ponoszenie przez Lasy Państwowe nakładów o charakterze modernizacyjnym na zajmowane lokale.

### **2. Uwarunkowania techniczne budowy nowych obiektów.**

Aktualnie, jako obowiązujące należy stosować standardy zagród leśnych określone w rozdziale 10 „Standard projektowanych leśniczówek, budynków biurowych oraz mieszkań dla pracowników uprawnionych do bezpłatnych mieszkań” cytowanego „Informatora” wynikające z zarządzenia nr 93 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 17 grudnia 2012 r. w sprawie dopuszczenia do wykorzystania w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych nowelizacji „Informatora w sprawie realizacji inwestycji i remontów budowlanych w PGL LP” (zn. ZI-1-7181-4-2/12).

Przy wybraniu rozwiązania typu Samodzielna Kancelaria Leśniczego, typy i rodzaje takich pomieszczeń biurowych, a także ich standard i wyposażenie zostaną określone w odrębnym zarządzeniu Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych.

### **3. Uwarunkowania ekonomiczne zachowania istniejących i budowy nowych obiektów.**

Przy podejmowaniu decyzji o budowie nowych obiektów mieszkalnych lub biurowych należy uwzględnić następujące warunki:

- ustawowa amortyzacja budynków i lokali mieszkalnych stanowi w skali roku 1,5 % wartości. Sprawia to, że średnio lokal mieszkalny amortyzuje się przez 66 lat (jeżeli nie zajądą szczególne okoliczności). Fakt ten powinien być uwzględniany przy

planach zbywania lokali mieszkalnych i planowania budowy nowych osad, zastępujących te, które zużyły się w sposób naturalny;

- przeprowadzenie przebudowy lokalu powoduje zwiększenie jego wartości, a tym samym wydłuża amortyzację. Przebudowa to element, który pozwala na utrzymanie lokali, przewidzianych jako stanowiące nienaruszalny zasób mieszkań niezbędnych, w dobrym stanie technicznym;
- należy doprowadzić do stanu, w którym wszystkie osady leśne pozostające w zasobach Lasów Państwowych (jako obiekty docelowe) osiągną jednolity, wysoki standard i by ich wygląd jednoznacznie wskazywał na przeznaczenie. Przyjmuje się zasadę, że istniejące obiekty muszą osiągnąć należyty stan techniczny lub w razie potrzeby w ich miejsce należy planować i budować obiekty nowe, które powinny być wykonane według ograniczonych do kilku wzorów typowych projektów budowlanych.

W związku z tym, elementem obowiązkowym w każdej Polityce Mieszkaniowej jest szczegółowo opisany plan budowy nowych leśniczówek, a także plan przebudowy i remontów istniejących lokali.

Każdy z budynków musi zawierać informację czy może być uwzględniony w projekcie krajowym „Program zintegrowany podniesienia efektywności energetycznej i zastosowania OZE w budynkach PGL LP do roku 2020 (realizacja przy wsparciu środków zewnętrznych)”.

## **VI. HARMONOGRAM WDRAŻANIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ W LASACH PAŃSTWOWYCH**

1. Każda z jednostek organizacyjnych PGL LP w terminie do dnia **31 sierpnia 2015 r.** dostosowuje własną Politykę Mieszkaniową do zasad zawartych w niniejszym dokumencie. Polityka Mieszkaniowa jednostki organizacyjnej powinna być sporządzona na okres do końca 2030, uwzględniając zmiany demograficzne, technologiczne, organizacyjne i prawne.
2. Polityka Mieszkaniowa jednostki jest przekazywana do regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych do zatwierdzenia. Do dnia **30 września 2015 r.** regionalne dyrekcje Lasów Państwowych zweryfikują Polityki Mieszkaniowe jednostek. Po weryfikacji podlegają one zatwierdzeniu przez dyrektora regionalnej dyrekcji Lasów Państwowych.
3. Dyrekcja Generalna Lasów Państwowych występuje o wprowadzenie zmian w Danych Stałych Globalnych SILP w odniesieniu do nowego kodu rezerwacji dla lokali trudnozbywalnych. Jeżeli do dnia 31 sierpnia 2015 r. uwarunkowania techniczne nie pozwolą na wprowadzenie tej zmiany, jednostki zostaną poinformowane odrębnym pismem o możliwości dokonania zmian w SILP w terminie późniejszym. W Polityce Mieszkaniowej wykaz lokali trudnozbywalnych powinien zostać sporządzony niezależnie od możliwości wprowadzenia zmian w SILP.
4. Corocznie, w przypadku niezrealizowania założeń Polityki Mieszkaniowej, w terminie do końca I kwartału, należy sporządzić pisemną informację o przyczynach jej niezrealizowania, dołączyć do Polityki Mieszkaniowej jednostki oraz przekazać do wiadomości jednostki nadrzędnej.



Wykaz lokali niezbędnych\* (wzór nr 3),

Lp	Nr inwentarza	Rodzaj inwentarza	Adres administracyjny	Kategoria rezerwacji			uwagi
				Nadleśniczówka	Leśniczówka	Pozostałe	
1				1011	1012	1020	
2							
3							
4							
5							
Razem:							

\*Oznaczyć znakiem „X” właściwą kolumnę.

Wykaz lokali zbędnych\* (wzór nr 4),

Lp	Nr inwentarza	Rodzaj inwentarza	Adres administracyjny	Kategoria rezerwacji*				uwagi
				sprzedaż	likwidacja	przekazanie	inne	
1				1040	1080	1050	1041	
2								
3								
4								
5								
Razem:								

\*Oznaczyć rokiem planowanego rozchodu właściwą kolumnę. W przypadku wypełnienia kolumny „inne” obowiązkowe jest dodanie uwag.

Załącznik nr 2 do Zarządzenia nr 48 z dnia 19 czerwca 2015 r.

**DYREKCJA GENERALNA LASÓW PAŃSTWOWYCH**  
**WYDZIAŁ INFRASTRUKTURY**

**Stan obecny zasobów mieszkaniowych**  
**Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe**  
**Materiały uzupełniające do wytycznych w sprawie**  
**Zaktualizowanej Polityki Mieszkaniowej**



Warszawa 2015

**DYREKTOR GENERALNY**  
**LASÓW PAŃSTWOWYCH**

mgr inż. Adam Wasiak

ZASTĘPCA DYREKTORA GENERALNEGO  
D. STRATEGII ORGANIZACJI I REZERW

mgr inż. Wiesław Krowczyński

NACZELNIK  
Wydziału Infrastruktury

mgr inż. Adam Wasiak

19.06.15

## WSTĘP

Proces redukcji zasobów mieszkaniowych w LP został rozpoczęty w roku 1997. Do dnia dzisiejszego Lasy Państwowe ograniczyły w głównej mierze liczbę lokali o niskim standardzie.

W zasobach Lasów Państwowych pozostało nieco ponad 10 tys. lokali mieszkalnych, z czego 62% ma status mieszkań niezbędnych – czyli nie są planowane do sprzedaży. W latach 1997 – 2014 PGL LP sprzedały ponad 39,6 tys. mieszkań. Plany na najbliższe lata przewidują sprzedaż jeszcze około 3,4 tys. lokali.

Ocenę działań związanych z lokalami mieszkalnymi można wspomóc przykładami z innych grup zawodowych. Od początku lat dziewięćdziesiątych PKP sprzedało prawie 80 tys. mieszkań, Wojsko Polskie sprzedało (z podobnymi jak Lasy Państwowe ulgami) blisko 160 tys. mieszkań, a po byłych PGR sprzedano ponad 300 tys. mieszkań.

### Stan liczbowy budynków i lokali mieszkalnych

Według stanu na dzień 28 lutego 2015 r. w zasobach Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe znajdowało się **10 306** lokali mieszkalnych. Z tego 4955 to mieszkania bezpłatne zajmowane przez nadleśniczych i leśniczych, które stanowią obecnie 48% wszystkich lokali mieszkalnych. Pełny rozkład mieszkań, z rozbiem na regionalne dyrekcje Lasów Państwowych, w tym również stanowiska, które utraciły prawo do mieszkań bezpłatnych w efekcie wejścia w życie przepisów Rozporządzenia, przedstawia poniższa tabela.

Tab. 1. Liczba lokali mieszkalnych w zasobach PGL LP według stanowisk. Stan na 28 lutego 2015 r.

Nazwa jednostki organizacyjnej	mieszkania nadleśniczych	mieszkania leśniczych	mieszkania z-ców nadleśniczych	mieszkania inż. nadzoru	mieszkania podleśniczych	mieszkania gajowych	mieszkania straży leśnej	inne	Razem		
DGLP Warszawa								1	1		
RDLP Białystok	18	384	14	17	120		22	340	915		
RDLP Gdańsk	11	209	6	10	65		2	237	540		
RDLP Katowice	21	386	11	9	107		9	300	843		
RDLP Kraków	12	111	2	5	46		5	120	301		
RDLP Krosno	10	203	4	7	71		8	159	462		
RDLP Lublin	18	221	7	6	82		12	241	587		
RDLP Łódź	13	220	11	3	78		9	220	554		
RDLP Olsztyn	20	402	8	13	84		5	229	761		
RDLP Piła	14	211	2	7	32		1	109	376		
RDLP Poznań	18	288	8	9	88		6	275	692		
RDLP Radom	12	213	3	5	48		4	112	397		
RDLP Szczecin	24	372	10	7	100		7	327	847		
RDLP Szczecinek	18	384	6	8	63		6	183	666		
RDLP Toruń	19	336	9	15	95		12	262	748		
RDLP Warszawa	12	130	6	10	58		12	249	477		
RDLP Wrocław	25	384	7	7	53	1	6	323	806		
RDLP Zielona Góra	12	224	5	5	31		0	54	331		
<b>Razem RDLP:</b>	<b>277</b>	<b>4678</b>	<b>119</b>	<b>143</b>	<b>1221</b>	<b>1</b>	<b>126</b>	<b>3741</b>	<b>10306</b>		
	<b>4955</b>									<b>1610</b>	

Źródło: Wydział Infrastruktury DGLP – Business Objects



W celu uporządkowania przeznaczenia lokali mieszkalnych, przygotowano specjalny mechanizm oznakowania obiektów w Systemie Informatycznym Lasów Państwowych i wprowadzono w Danych Stałych Globalnych SILP stosowne kody rezerwacji, które nabrały szczególnie dużego znaczenia w momencie sporządzenia polityk mieszkaniowych.

Funkcjonujące obecnie kody, powiązane z polityką mieszkaniową to:

- a) kod rezerwacji 1011 – nazwa „mieszkanie nadleśniczy”,
- b) kod rezerwacji 1012 – nazwa „mieszkanie leśniczy”,
- c) kod rezerwacji 1020 – nazwa „mieszkanie pozostałe niezbędne”
- d) kod rezerwacji 1030 – nazwa „pustostan” (nie może występować bez innego kodu rezerwacji),
- e) kod rezerwacji 1040 – nazwa „do sprzedaży”,
- f) kod rezerwacji 1050 – nazwa „do fizycznej likwidacji”,
- g) kod rezerwacji 1080 – nazwa „do przekazania nieodpłatnego”

Ostatnie trzy kody rezerwacji (1040, 1050, 1080) nie mogą funkcjonować bez wypełnienia pola „planowany rok rozchodu”, natomiast przy trzech pierwszych kodach (1011, 1012, 1020) pole to nie powinno być wypełnione.

Analiza liczby lokali mieszkalnych przypisanych do kodów rezerwacji w poszczególnych RDLP przedstawia się następująco:

Tab. 2. Liczba lokali mieszkalnych w zasobach PGL LP według kodów rezerwacji. Stan na 28 lutego 2015 r.

RDLP	Mieszkania niezbędne				Mieszkania zbędne			Razem	Łącznie
	Nadleśniczów ka	Leśniczów ka	Pozostałe	Razem	do sprzedaży	do likwidacji	do przekazania		
	1011	1012	1020		1040	1050	1080		
Białystok	21	401	121	543	332	30	5	367	910
Gdańsk	13	210	101	324	192	13	7	212	536
Katowice	23	385	95	503	347	38	3	388	891
Kraków	16	142	59	217	56	20	2	78	295
Krosno	17	247	54	318	123	13	8	144	462
Lublin	20	231	26	277	212	83	0	295	572
Łódź	14	214	120	348	121	74	1	196	544
Olsztyn	19	376	106	501	242	12	2	256	757
Piła	14	224	19	257	112	8	0	120	377
Poznań	16	281	118	415	239	16	14	269	684
Radom	14	196	40	250	115	25	5	145	395
Szczecin	28	380	85	493	325	9	14	348	841
Szczecinek	17	393	79	489	140	12	18	170	659
Toruń	19	322	179	520	166	23	8	197	717
Warszawa	12	135	65	212	225	44	2	271	483
Wrocław	30	363	81	474	298	12	17	327	801
Zielona Góra	13	243	17	273	47	8	1	56	329
LP	306	4 743	1 365	6 414	3 292	440	107	3839	10 253

Źródło: Wydział Infrastruktury DGLP – Business Objects

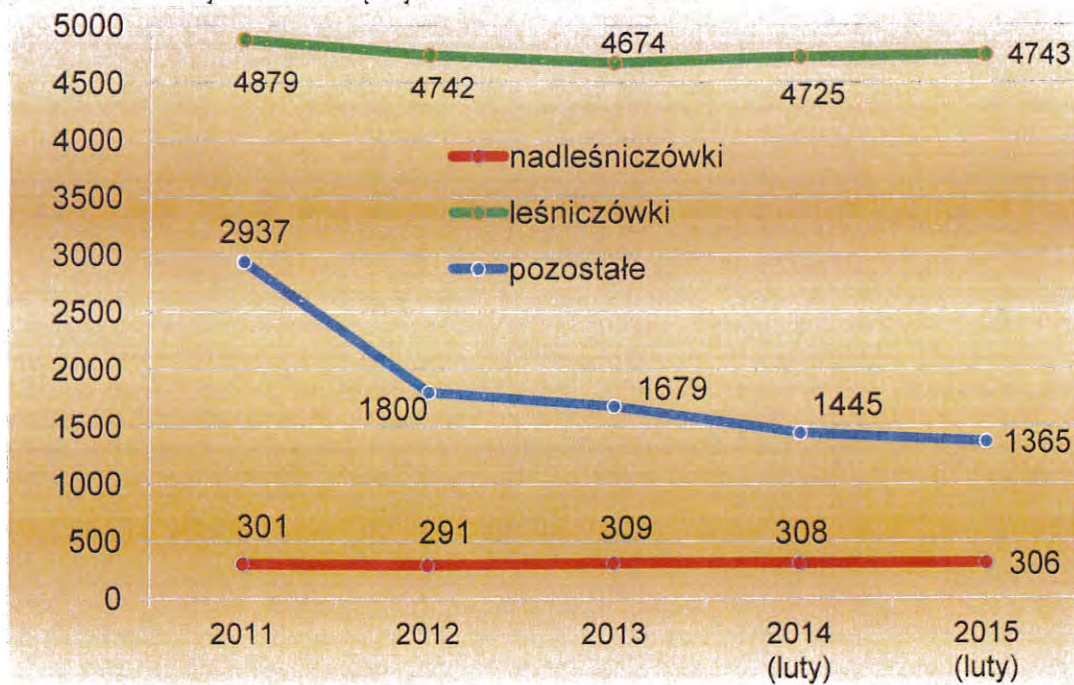
Najczęstsze przyczyny zmian w przeznaczeniu (rezerwacji) lokali mieszkalnych w przeszłości były wynikiem wprowadzenia w jednostkach organizacyjnych restrukturyzacji zatrudnienia oraz przechodzenia dotychczasowych użytkowników na emeryturę. Ponadto kwalifikowano do zbycia lokale, których remont i pozostawienie jako niezbędne było ekonomicznie nieuzasadnione. Zmiany, o których mowa powyżej, wynikały również z aktualizacji wewnętrznych uregulowań Lasów Państwowych.

Tab. 3. Liczba lokali mieszkalnych niezbędnych wg RDLP w dniu 28.02.2015

RDLP	Mieszkania niezbędne			Razem
	Nadleśniczówka	Leśniczówka	Pozostałe	
	1011	1012	1020	
Białystok	21	401	121	543
Gdańsk	13	210	101	324
Katowice	23	385	95	503
Kraków	16	142	59	217
Krosno	17	247	54	318
Lublin	20	231	26	277
Łódź	14	214	120	348
Olsztyn	19	376	106	501
Piła	14	224	19	257
Poznań	16	281	118	415
Radom	14	196	40	250
Szczecin	28	380	85	493
Szczecinek	17	393	79	489
Toruń	19	322	179	520
Warszawa	12	135	65	212
Wrocław	30	363	81	474
Zielona Góra	13	243	17	273
<b>LP</b>	<b>306</b>	<b>4 743</b>	<b>1 365</b>	<b>6 414</b>

Źródło: Wydział Infrastruktury DGLP – Business Objects

Wykres 1. Zmiana liczby lokali niezbędnych w latach 2011 – 2015



Źródło: Wydział Infrastruktury DGLP – Business Objects

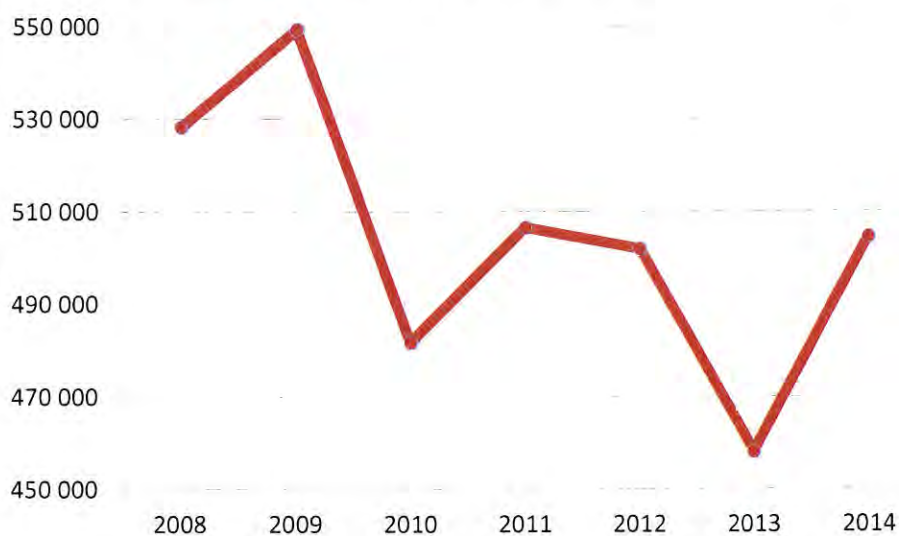
W ciągu kilku ostatnich lat, nie tylko zbywano lokale mieszkalne, ale również budowano nowe. Skala budowy nowych mieszkań (przede wszystkim nowych leśniczówek) nie była jednak duża, a plany na kolejne lata zakładają ograniczenie nowych inwestycji w infrastrukturze mieszkaniowej.

Tab. 4. Przychód lokali mieszkalnych w latach 2008-2014 wg RDLP.

RDLP	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Razem
RDLP Białystok	7	4	2	5	2	4	1	25
RDLP Gdańsk	1	1		2			2	6
RDLP Katowice	1		1	2		3	5	12
RDLP Kraków		2				1		3
RDLP Krosno	2	2	1	1		4		10
RDLP Lublin	2	2	1				1	6
RDLP Łódź	6	4	1				1	12
RDLP Olsztyn	9	15		1	1	3	4	33
RDLP Piła	2	1			1	2	2	8
RDLP Poznań	7	2	1	2		4	2	18
RDLP Radom	10	5	1	5	6	7	7	41
RDLP Szczecin	3	4	1	5	7	5	4	29
RDLP Szczecinek	5	3	3	1	2	4	1	19
RDLP Toruń	5	5	2	2	4	3	1	22
RDLP Warszawa	1	3			3	1		8
RDLP Wrocław	5	7		1	1	4	1	19
RDLP Zielona Góra	1	2		1	1	2	2	9
<b>RAZEM LP</b>	<b>67</b>	<b>62</b>	<b>14</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>47</b>	<b>34</b>	<b>280</b>
wartość początkowa [zł]	3390150	34053692	6742805	14181478	14052724	21528294	17150191	143099337
średnia wartość lokalu [zł]	528211	549253	481628	506481	501883	458048	504417	511069

Źródło: Wydział Infrastruktury DGLP – Business Objects, obliczenia własne

Wykres. 2. Średnia wartość nowego lokalu w latach 2008 – 2014



Źródło: Wydział Infrastruktury DGLP – Business Objects, obliczenia własne

Wśród pozostałych lokali mieszkalnych liczną grupę stanowią lokale niezasiedlone (pustostany). Liczbę pustostanów w poszczególnych RDLP przedstawia tabela 3.

Tab. 5. Liczba lokali mieszkalnych niezasiedlonych (pustostanów). Stan na 28 lutego 2015 r.

RDLP	Białystok	Gdańsk	Katowice	Kraków	Krosno	Lublin	Łódź	Olsztyn	Piła	Poznań	Radom	Szczecin	Szczecinek	Toruń	Warszawa	Wrocław	Zielona Góra	Razem
Ilość	43	16	57	17	22	41	40	13	15	29	30	76	19	10	23	15	16	<b>482</b>

Źródło: Wydział Infrastruktury DGLP – Business Objects

### Koszty utrzymania lokali mieszkalnych w Lasach Państwowych

Niezwykle istotnym zagadnieniem, które winno być uwzględnione przed sporządzeniem polityki mieszkaniowej jest analiza kosztów utrzymania lokali mieszkalnych w latach poprzednich.

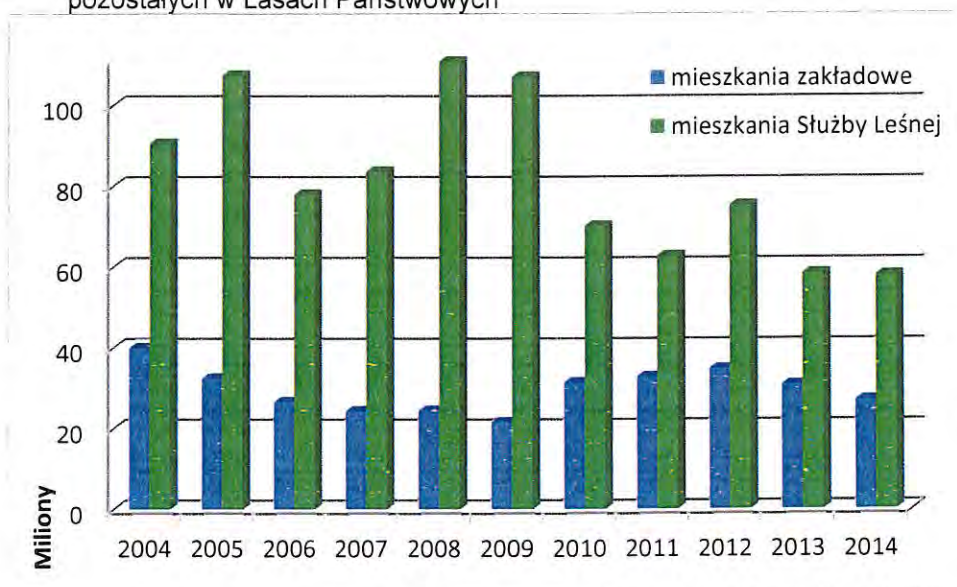
Już wstępna analiza pozwala wyodrębnić moment wprowadzenia Rozporządzenia i związany z tym spadek kosztów utrzymania lokali mieszkalnych. Jeszcze bardziej efekt ten zauważalny jest jeżeli wydzielimy odrębnie mieszkania Służby Leśnej (bezpłatne) i mieszkania pozostałe.

Tab. 6. Koszty utrzymania lokali mieszkalnych Służby Leśnej (bezpłatnych) i mieszkań pozostałych w Lasach Państwowych w latach 2004-2014 [tys. zł]

Rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
koszty utrzymania mieszkań Służby Leśnej	90445	107308	77875	83541	110743	106964	69972	62579	75108	58245	57887
koszty utrzymania mieszkań pozostałych (zakładowych)	39889	32323	26513	24233	24356	21458	31275	32678	34653	30711	26952
<b>razem</b>	<b>130334</b>	<b>139631</b>	<b>104388</b>	<b>107774</b>	<b>135100</b>	<b>128422</b>	<b>101247</b>	<b>95257</b>	<b>109761</b>	<b>88956</b>	<b>84839</b>

Źródło: Wydział Infrastruktury DGLP – Business Objects

Wykres. 3. Koszty utrzymania lokali mieszkalnych Służby Leśnej (bezpłatnych) i mieszkań pozostałych w Lasach Państwowych



Źródło: Wydział Infrastruktury DGLP – Business Objects

W latach 2010-2014 znacząco spadły koszty utrzymania lokali mieszkalnych Służby Leśnej, a nieco wzrosły koszty mieszkań pozostałych. Wynika to z przejścia do grupy mieszkań pozostałych zajmowanych dotychczas przez zastępców nadleśniczego, inżynierów nadzoru, podleśniczych, gajowych i strażników leśnych. W odniesieniu do mieszkań Służby Leśnej spadek kosztów wyniósł 49,1 mln zł w porównaniu do roku 2009 tj. po wprowadzeniu Rozporządzenia.

W przypadku braku lokali bezpłatnych jednostki Lasów Państwowych na podstawie § 8 Rozporządzenia wypłacają równoważnik pieniężny, który ustala się w wysokości stanowiącej równowartość kwoty wynikającej z iloczynu średniej stawki czynszów najmu lokali mieszkalnych nienależących do publicznego zasobu mieszkaniowego w gminie, na której terenie zamieszkuje uprawniony pracownik, obliczanej na podstawie zestawienia danych ogłaszanego w wojewódzkim dzienniku urzędowym na podstawie art. 4a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), i powierzchni mieszkalnej, która uzależniona jest od liczby członków rodziny.

Innym kosztotwórczym elementem jest, wprowadzony protokołem dodatkowym nr 17 Ponadzakładowego Układu Zbiorowego dla pracowników PGL LP, dodatek mieszkaniowy stanowiący różnicę pomiędzy wysokością czynszu ustalonego dla lokalu wynajmowanego, a kwotą 300 zł.

### Przychody z najmu mieszkań

Kolejnym elementem gospodarki mieszkaniowej są przychody z czynszu za najem mieszkań pozostałych. Jednym z założeń gospodarki finansowej w PGL LP, stosownie do § 4 ust. 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 6 grudnia 1994 r. w sprawie szczegółowych zasad gospodarki finansowej w Państwowym Gospodarstwie Leśnym Lasy Państwowe (Dz. U. Nr 134 poz. 692) jest zasada, zgodnie z którą przychody z działalności ubocznej i dodatkowej nie powinny być niższe niż koszty poniesione na ich prowadzenie. Do działalności dodatkowej zalicza się również działalność socjalno – bytową, w tym jej składnik – gospodarkę mieszkaniową.

Tab. 7. Koszty utrzymania mieszkań zakładowych na tle przychodów z czynszu za najem w latach 2006 – 2014 [tys. zł]

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
koszty utrzymania mieszkań zakładowych	26513	24233	24356	21458	31275	39297	36268	30711	26952
przychody z czynszu za najem mieszkań zakładowych	19806	18211	18771	19254	26489	33260	30715	27033	24654

Źródło: Wydział Infrastruktury DGLP – Business Objects

Wykres. 4. Koszty utrzymania mieszkań zakładowych na tle przychodów z czynszu za najem



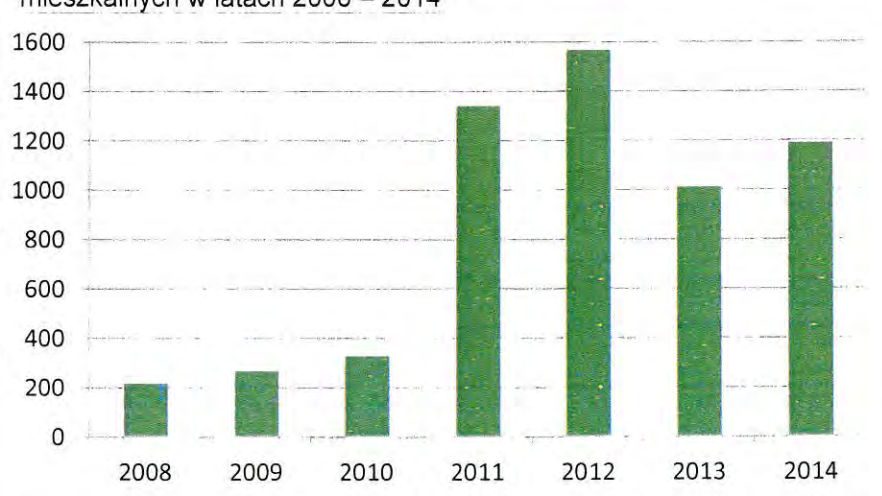
Źródło: Wydział Infrastruktury DGLP – Business Objects

### Sprzedaż zbędnych lokali mieszkalnych

Sprzedaż zbędnych lokali mieszkalnych reguluje art. 40a ustawy o lasach oraz Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 października 2013 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu ograniczonego. Największa sprzedaż lokali mieszkalnych miała miejsce w latach 2000 – 2005 oraz 2010 – 2014.

Sprzedaż zbędnych lokali mieszkalnych może zostać zrealizowana na podstawie zgody wydanej przez Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych. W latach 2008-2014 Dyrektor Generalny Lasów Państwowych łącznie udzielił 5918 zgód na zbycie lokali mieszkalnych. Poniższy wykres przedstawia liczbę zgód wydanych w latach 2008 – 2014.

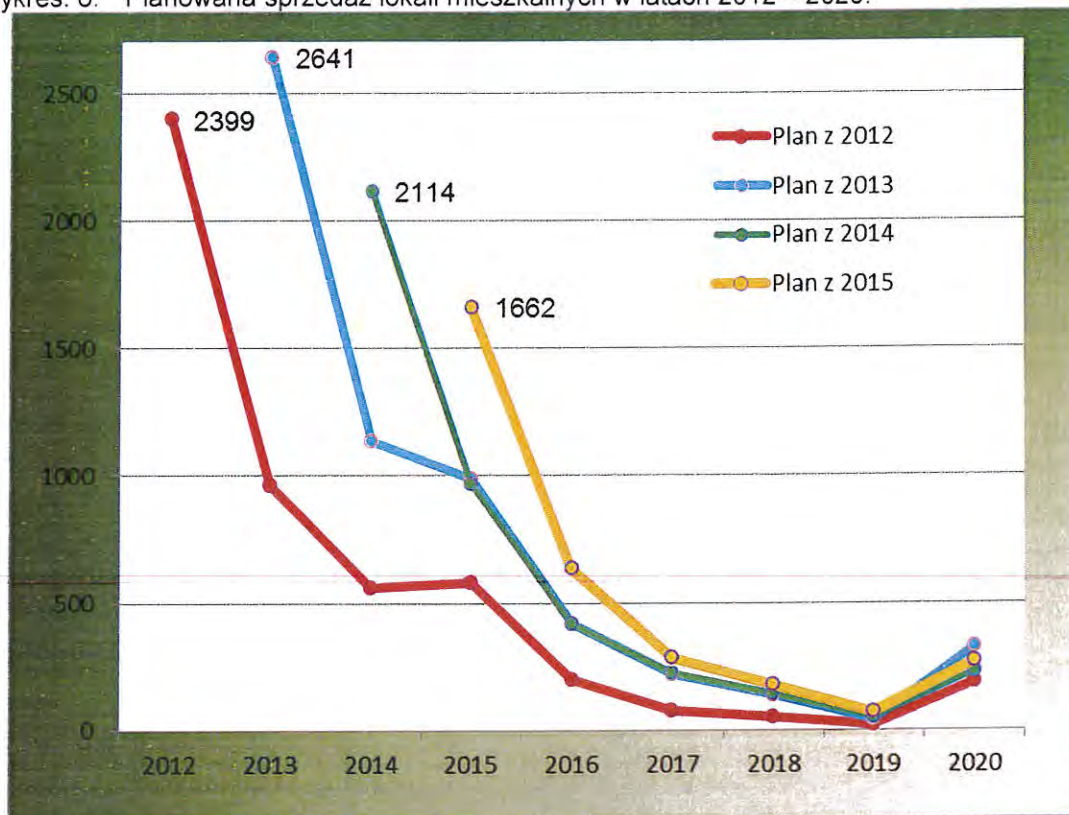
Wykres. 5. Liczba zgód Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych na sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2008 – 2014



Źródło: Wydział Infrastruktury DGLP – obliczenia własne

Kolejnym zagadnieniem istotnym w polityce mieszkaniowej są plany redukcji zbędnych zasobów mieszkaniowych, a także związana z tym strata wartości nieumorzona. Plany sprzedaży zbędnych lokali mieszkalnych (opracowane na podstawie danych zawartych w SILP) przedstawiają poniższe wykresy i tabele.

Wykres. 6. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2012 – 2020.



Źródło: Wydział Infrastruktury DGLP – obliczenia własne

Tab. 8. Planowana sprzedaż lokali mieszkalnych w latach 2015 – 2020 wg RDLP

RDLP	2015	2016	2017	2018	2019	2020	po 2020
Białystok	169	72	15	16	10	28	29
Gdańsk	117	37	10	9	0	14	10
Katowice	185	56	40	22	6	25	27
Kraków	54	7	0	2	0	6	1
Krosno	53	24	16	2	2	1	29
Lublin	76	22	15	11	7	19	63
Łódź	52	33	21	7	0	6	7
Olsztyn	123	35	22	14	5	25	23
Piła	72	25	8	6	2	1	0
Poznań	76	90	26	8	2	29	9
Radom	55	12	5	7	7	26	6
Szczecin	167	67	24	29	5	19	26
Szczecinek	95	25	14	3	2	2	1
Toruń	99	18	11	3	0	12	22
Warszawa	110	56	25	15	2	3	22
Wrocław	127	50	27	20	16	49	13
Zielona Góra	32	5	4	1	1	1	3
<b>LP</b>	<b>1662</b>	<b>634</b>	<b>283</b>	<b>175</b>	<b>67</b>	<b>266</b>	<b>291</b>

Źródło: Wydział Infrastruktury DGLP – Business Objects, obliczenia własne

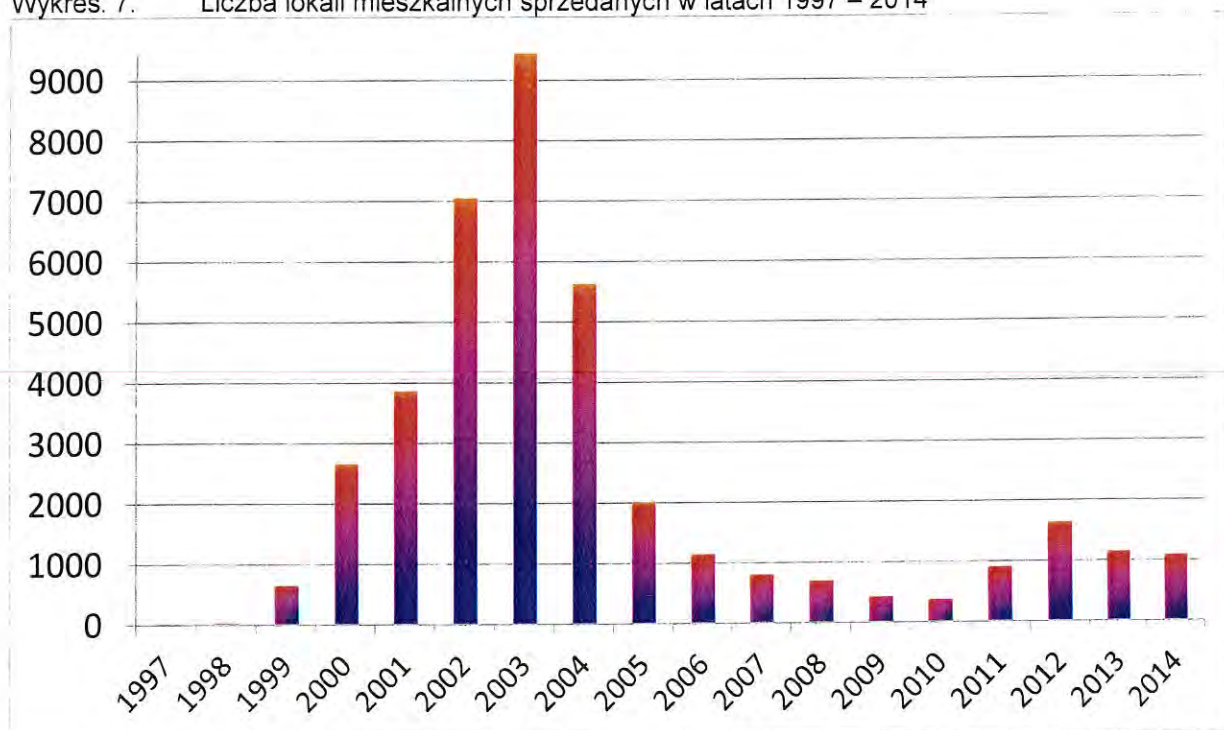
W roku 2014 sprzedano 1087 mieszkań. Sprzedaż lokali mieszkalnych od roku 1997 przedstawiają poniższa tabela i wykres.

Tab. 9. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w latach 1997 – 2014

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Razem
art. 40a	1	26	643	2636	3839	7041	9373	5580	1965	1126	785	628	401	368	906	1633	1144	1087	39182
art.38	27	7	5	21	30	15	70	53	48	22	20	66	23	6	0	0	2	0	415
Razem	28	33	648	2657	3869	7056	9443	5633	2013	1148	805	694	424	374	906	1633	1146	1087	39597

Źródło: Wydział Infrastruktury DGLP – obliczenia własne

Wykres. 7. Liczba lokali mieszkalnych sprzedanych w latach 1997 – 2014



Źródło: Wydział Infrastruktury DGLP – obliczenia własne

Ze sprzedażą lokali mieszkalnych, które nie są jeszcze w pełni zamortyzowane związane jest umorzenie wartości księgowej netto, które wpływa na wynik każdej z jednostek. W latach 2012 – 2014 łącznie koszty te wyniosły 91,1 mln zł, przy sprzedaży 3866 lokali mieszkalnych, co średnio wyniosło na jeden lokal 23 tys. zł. W poszczególnych latach kwoty te przedstawiały się następująco:

Tab.10. Wartość księgowa netto lokali sprzedanych w latach 2012-2014 [zł].

Sprzedaż	2012		2013			2014			
	Wartość księgowa netto	średnio na 1 lokal	Sprzedaż	Wartość księgowa netto	średnio na 1 lokal	Sprzedaż	Wartość księgowa netto	średnio na 1 lokal	
	1633	34 195 622,41 zł	20 940,37 zł	1146	28 829 595,76	25 156,72	1087	28 079 232,51	25 831,86

Źródło: Wydział Infrastruktury DGLP – Business Objects, obliczenia własne



Na lata 2015 – 2020 planowana jest sprzedaż, która spowoduje umorzenie wartości księgowej netto w kwocie 103,4 mln zł.

Tab.11. Wartość księgowa netto lokali planowanych do sprzedaży według stanu na 1 stycznia 2015 r.

Rok sprzedaży	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Razem
wartość księgowa netto [zł]	43 026 109	20 509 356	11 912 016	8 570 607	4 550 119	15 355 577	103 923 784

Źródło: Wydział Infrastruktury DGLP – Business Objects

## Uwarunkowania demograficzne

Przedstawienie polityki mieszkaniowej nie może się odbyć bez szczegółowej analizy struktury wiekowej osób na stanowiskach, którym przysługują mieszkania bezpłatne, a także osiągnięcia wieku emerytalnego przez tych pracowników.

Z danych zawartych w SILP wynika, że liczba osób zajmujących stanowiska nadleśniczego i leśniczego, zamieszkujących w lokalach będących w zasobach nadleśnictw i osiągających wiek emerytalny w latach 2015-2020 wynosi 539 osób. Stanowi to niespełna 11 % wszystkich obecnie zajmowanych lokali bezpłatnych. Dynamikę nabywania praw emerytalnych przedstawia poniższa tabela i wykres.

Tab. 12. Liczba osób zajmujących stanowiska nadleśniczego i leśniczego osiągających wiek emerytalny w latach 2015-2020 i zamieszkujących w lokalach PGL LP wg RDLP

RDLP	2013			2015			2016			2017			2018			2019			2020			Razem
	l-czy	n-czy	razem	l-czy	n-czy	razem	l-czy	n-czy	razem	l-czy	n-czy	razem	l-czy	n-czy	razem	l-czy	n-czy	razem	l-czy	n-czy	razem	
RDLP Białystok	0	0	0	0	0	0	1	4	5	0	5	5	1	2	3	1	12	13	2	7	9	35
RDLP Gdańsk	0	0	1	1	0	3	3	0	3	0	2	2	0	4	4	1	2	3	0	4	4	17
RDLP Katowice	0	1	0	1	8	5	13	3	17	20	2	10	12	3	11	14	1	19	20	1	20	80
RDLP Kraków	0	0	1	1	2	2	4	0	2	2	2	2	4	0	2	2	2	2	6	8	8	21
RDLP Krosno	0	0	0	0	0	4	4	0	6	6	0	4	4	0	3	3	0	1	1	1	1	18
RDLP Lublin	0	0	0	0	2	2	4	1	1	2	0	6	6	2	10	12	0	6	6	6	6	30
RDLP Łódź	0	0	1	1	0	5	5	2	4	6	1	4	5	0	9	9	1	4	5	5	5	31
RDLP Olsztyn	0	0	0	0	2	3	5	0	9	9	0	4	4	1	6	7	0	4	4	4	4	29
RDLP Piła	0	0	0	0	0	2	2	1	1	2	0	2	2	0	8	8	0	5	5	5	5	19
RDLP Poznań	0	0	0	0	1	3	4	2	5	7	0	4	4	2	15	17	0	8	8	8	8	40
RDLP Radom	0	0	0	0	0	3	3	0	3	3	0	5	5	0	7	7	2	8	10	10	10	28
RDLP Szczecin	0	0	0	0	1	5	6	0	4	4	1	6	7	2	11	13	1	3	4	4	4	34
RDLP Szczecinek	1	0	0	0	1	2	3	1	3	4	0	4	4	1	10	11	0	8	8	8	8	31
RDLP Toruń	0	0	0	0	0	4	4	1	6	7	0	8	8	2	16	18	1	6	7	7	7	44
RDLP Warszawa	0	0	0	0	1	1	2	0	0	0	1	1	2	0	9	9	0	5	5	5	5	18
RDLP Wrocław	0	0	1	1	0	7	7	0	5	5	0	12	12	0	9	9	1	10	11	11	11	45
RDLP Zielona Góra	0	0	0	0	0	2	2	1	0	1	1	2	3	1	5	6	2	5	7	7	7	19
Suma końcowa	1	1	4	5	19	57	76	12	73	85	9	80	89	16	145	161	13	109	122	122	122	539

Źródło: Wydział Infrastruktury DGLP – Business Objects, obliczenia własne

Można uznać, że po wnikliwej analizie, część mieszkań, obecnie bezpłatnych (o statusie niezbędnych), może być ze względu na stan techniczny przeznaczona do sprzedaży. By poznać dokładną liczbę lokali mieszkalnych, które zostaną przeznaczone do sprzedaży po przejściu na emeryturę osób uprawnionych w tej chwili do mieszkania bezpłatnego, obowiązkowym elementem polityki mieszkaniowej jest wskazanie dokładnych działań jednostki w celu zapewnienia wystarczającej liczby mieszkań bezpłatnych.

## Zasady ustalania stawki czynszu za najem lokalu

Elementem właściwej polityki mieszkaniowej jest wprowadzenie jednolitych zasad ustalania czynszu za lokale mieszkalne. Zrealizowało to zarządzenie nr 38 Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie dopuszczenia do wykorzystania w jednostkach organizacyjnych Lasów Państwowych „**Wytycznych w sprawie zasad ustalania wysokości stawki czynszu za korzystanie z lokali mieszkalnych Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe**” (zn. OF-1-1710-9-2/14).

Kolejnym elementem „polityki czynszowej” jest, Dodatek mieszkaniowy przewidziany w § 20a PUZP, przysługujący na warunkach określonych w tym przepisie, wprowadzony protokołem dodatkowym nr 17, a zmieniony protokołem dodatkowym nr 20 do PUZP. Na dzień 28 lutego 2015 r. świadczeniem tym objętych jest ponad 400 osób, co generuje w skali Lasów Państwowych koszty 87,7 tys. zł miesięcznie (rocznie 1,05 mln zł).

Warto zwrócić uwagę na interpretację ogólną (Nr PL/LS/833/89/APQ/12/223) Ministra Finansów z dnia 19 października 2012 r. w sprawie ustalenia podmiotu zobowiązanego do zapłaty podatku od nieruchomości z tytułu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa będących w zarządzie Lasów Państwowych, udostępnianych w drodze umowy pracownikom SL do bezpłatnego korzystania (Dz. Urz. Ministra Finansów z dnia 25 października 2012 r., poz. 50.) Zgodnie z ww. interpretacją obowiązek podatkowy spoczywa na osobach korzystających z zasobów mieszkalnych Skarbu Państwa w zarządzie LP we wszystkich przypadkach z dwoma wyjątkami: 1) sytuacji gdy przedmiotem umowy pomiędzy lokatorem a jednostką organizacyjną LP jest lokal mieszkalny, który nie stanowi odrębnej nieruchomości, a jednocześnie jest zamieszkiwany przez osobę fizyczną, 2) korzystania z lokalu bez tytułu prawnego – w tych przypadkach obowiązek podatkowy spoczywa na jednostce Lasów Państwowych.

## Regulacja stanu prawnego i niezbędne zmiany legislacyjne

Integralną częścią polityki mieszkaniowej muszą również być założenia, dotyczące ciągłego monitorowania otoczenia prawnego w jakim ta polityka jest prowadzona. O ile Dyrekcja Generalna Lasów Państwowych nie ma bezpośredniej możliwości przeprowadzania procesu legislacyjnego, to wskazane jest informowanie jednostki nadrzędnej w postaci Ministerstwa Środowiska o koniecznych zmianach i podjęciu nowelizacji aktów prawnych oraz stworzenie warunków do niezbędnych zmian prawa w tym zakresie.

W kontekście niezbędnych docelowych kierunków zmian prawa dotyczącego gospodarowania lokalami przez Lasy Państwowe przewidywane są następujące pożądane zmiany odnośnie Ustawy:

- Mając na uwadze właściwe zabezpieczenie interesów Skarbu Państwa winna być dokonana nowelizacja art. 40a Ustawy polegająca na dodaniu stosownego zapisu, zgodnie z którym najemcy wymienieni w art. 40a ust. 7 oraz osoby bliskie, które nabyły lokal od osób uprawnionych (pracowników lub byłych pracowników Lasów Państwowych) miałyby również obowiązek zwrotu bonifikaty w przypadku zbycia lokalu przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia. Analogiczna zasada zwrotu udzielonej bonifikaty przez osoby bliskie została przyjęta w art. 68 ust. 2b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

- Uprawnienie do nabywania lokali na preferencyjnych warunkach powinno mieć pewne ograniczenia, których nie ma w obecnie obowiązującej Ustawie. Proponuje się wprowadzenie zapisu uniemożliwiającego nabycie więcej niż jednego lokalu na preferencyjnych zasadach (z bonifikatą) przez tą samą osobę. Wprowadzenie takiego zapisu ma swoje uzasadnienie wynikające z zasad sprawiedliwości społecznej i norm etycznych.
- Wskazano jest doprecyzowanie zapisu o rozkładaniu spłaty należności na raty tak, jak akt wykonawczy do tego przepisu, czyli maksymalnie na 60 rat. Obecny przepis jest interpretowany w ten sposób, że można rozłożyć spłatę na dokładnie 60 rat miesięcznych, a nie mniej.
- W art. 40a ust. 5 należy przywrócić zapis sprzed 1 stycznia 2006 r., gdyż w efekcie nowelizacji ustawy o lasach, wprowadzonej ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o zmianie ustawy o lasach oraz ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 175 poz. 1460), zniknął z pierwszego zdania art. 40a ust. 5 zapis „i byłych pracowników”. Powoduje to interpretacje, że bliscy pozostali po zmarłym byłym pracowniku mają niższe uprawnienia do zniżek jeżeli pozostaną w dotychczasowym mieszkaniu, niż gdyby zmienili najmowany lokal na inny.
- W ramach dostosowywania treści ustawy do aktualnego stanu prawnego w art. 40a ust. 10 należy usunąć końcową część zdania „na zasadach określonych w przepisach o przekazywaniu zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe”, gdyż wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 28 listopada 2006 r. zakwestionował konstytucyjność art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119 poz. 567 z późn. zmian.), stąd należy usunąć martwy zapis z Ustawy.
- W art. 46 ust. 1 pkt 2 W art. 46 ust. 1 pkt 2 Ustawy należy usunąć lub uszczegółwić drugą część zdania „jeżeli stanowisko oraz charakter pracy związane są z koniecznością stałego przebywania lub zamieszkania w miejscu jej wykonywania”. W ust. 4 art. 46 zmienić delegację dla ministra właściwego ds. środowiska by określił zasady wskazywania przez kierownika jednostki lokali niezbędnych dla właściwego prowadzenia gospodarki leśnej z zachowaniem zasady gospodarności zarządzania, które będą mieszkaniami bezpłatnymi. Co za tym idzie niezbędne jest uszczegółowienie przepisów w Rozporządzeniu.
- W art. 35 ust. 1 pkt 3 nadać brzmienie: *ustala organizację nadleśnictwa, w tym podział na leśnictwa zapewniający leśniczemu prawidłowe wykonywanie zadań gospodarczych z uwzględnieniem infrastruktury niezbędnej do wykonywania tych zadań, oraz zatrudnia i zwalnia pracowników nadleśnictwa*. Uzupelnienie tego przepisu o powyższe wyrażenie ma na celu wprowadzenie narzędzia do zapewnienia leśniczemu lokalu mieszkalnego z pomieszczeniem biurowym lub samodzielnego pomieszczenia biurowego.

W konsekwencji zmian w ustawie konieczne jest zaproponowanie zmian w Rozporządzeniu:

- § 1. Bezpłatne mieszkanie, o którym mowa w art. 46 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, albo równoważnik pieniężny, o którym mowa w art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach, przysługuje pracownikowi Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe zaliczanemu do Służby Leśnej, zwanemu dalej „pracownikiem”, jeżeli kierownik jednostki określi w danej jednostce lokale niezbędne do właściwego prowadzenia gospodarki leśnej.

- W dalszej kolejności zmian redakcyjnych wymagałyby inne przepisy Rozporządzenia, które w chwili obecnej mówią o stanowiskach, na których przysługuje bezpłatne mieszkania (§ 2,4 i 6).

Niezbędne jest zaproponowanie zmian w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 1 października 2013 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu sprzedaży lokali i gruntów z budynkami mieszkalnymi w budowie oraz kryteriów kwalifikowania ich jako nieprzydatne Lasom Państwowym, a także trybu przeprowadzania przetargu ograniczonego.

- § 7. 1. Lokale mogą być kwalifikowane jako nieprzydatne Lasom Państwowym, jeżeli:
  - 1) dalsze ich utrzymywanie w zasobach Lasów Państwowych nie służyłoby realizacji kryteriów: legalności, gospodarności, celowości i rzetelności gospodarki leśnej.
  - 2) grunty z budynkami mieszkalnymi w budowie mogą być kwalifikowane jako nieprzydatne Lasom Państwowym, jeżeli ustala przyczyna, dla której rozpoczęto budowę, a dokończenie budowy z przeznaczeniem na inne cele jest ekonomicznie nieuzasadnione.
  - 3) należy dodać pkt. 3 o treści: pełnią wyłącznie funkcje mieszkaniowe.
- § 8. Przepisy § 7 nie dotyczą nieruchomości z lokalami mieszkalnymi pełniących w części funkcje inne niż mieszkaniowe, których dalsze utrzymywanie spełnia kryteria: legalności, gospodarności, celowości i rzetelności – gospodarki leśnej, a koszt planowanych remontów lub przebudowy nie przekracza kosztów budowy nowego obiektu.

Zasadny wydaje się warunek który dotyczy postulatu wprowadzenia mechanizmu ekwiwalentu finansowego, zwolnionego z opodatkowania, dla osób opuszczających lokal bezpłatny w związku z przejściem na emeryturę w zamian za rezygnację z lokalu zamiennego. Nie jest to rozwiązanie nowatorskie i wyjątkowe, gdyż od wielu lat funkcjonuje np. w wojsku. Nie jest możliwe na tak zaawansowanym etapie sprzedaży mieszkań oraz w związku z dużą ilością uprawnionych mieszkających w lokalach prywatnych, ustalenie sprawiedliwych warunków w zakresie przyznawania odprawy mieszkaniowej z tytułu opuszczenia mieszkania bezpłatnego przez pracowników na stanowiskach nadleśniczego i leśniczego, w związku z przejściem na emeryturę lub przyznaniem przez ZUS stałej renty. Jest to warunek konieczny, swoisty mechanizm prowadzący do dysponowania mieszkaniami niezbędnymi. Dzisiaj już nie ma mieszkań zamiennych i nie jest racjonalne ich kupowanie, budowanie, utrzymywanie.