

UCHWAŁA NR 809/XXV/2021
RADY MIASTA LUBLIN

z dnia 28 stycznia 2021 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin
na lata 2021-2025**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378), art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 611) - Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1.

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin na lata 2021-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Tracą moc uchwały: nr 138/IV/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin na lata 2019-2023 i nr 199/V/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie zmiany uchwały nr 138/IV/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin na lata 2019-2023.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Lublin

Jarosław Pakuła

Załącznik
do uchwały nr 809/XXV/2021
Rady Miasta Lublin
z dnia 28 stycznia 2021 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin
na lata 2021-2025**

Lublin, styczeń 2021 r.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta Lublin w poszczególnych latach.

Mieszkaniowy zasób miasta, stanowią lokale będące własnością miasta Lublin lub jednoosobowych spółek miejskich, którym miasto powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w samoistnym posiadaniu tych podmiotów.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. charakterystyka mieszkaniowego zasobu miasta Lublin przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych [m ²]	Liczba osób zamieszkujących	Liczba lokali z dodatkiem mieszkaniowym
1.	Lokale położone w budynkach stanowiących własność miasta Lublin	2 480	99 460,71	6 210	237
2.	Lokale położone w budynkach prywatnych i własności mieszanej	1 083	37 807,44	1 973	47
3.	Lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Lublin	5 334	225 010,89	13 356	670
4.	Lokale położone w budynkach będących własnością spółek z udziałem miasta Lublin („Lubelskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.”)	93	4 245,36	192	11
Razem		8 990	366 524,40	21 731	965

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego miasta Lublin na lata 2021-2025

Liczba komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2021-2025 ulegać będzie zmianom. Zmniejszenie zasobu będzie następowało w związku z kontynuacją sprzedaży lokali, usamodzielnianiem lokali mieszkalnych, w których pomieszczenia są używane wspólnie przez kilku najemców, rozbiórką budynków, głównie ze względu na ich zły stan techniczny lub w związku z inwestycjami miasta oraz sprzedaż budynków z uwagi na nieopłacalność remontów. Zwiększanie mieszkaniowego zasobu miasta przede wszystkim nastąpi poprzez budowę, adaptację oraz wynajem lokali. Według danych na koniec 2019 r. miasto dysponowało 8 990 lokalami mieszkalnymi, w tym 1 169 lokalami z najmem socjalnym i 35 pomieszczeniami tymczasowymi.

Lokale komunalne

Rok	Liczba lokali (stan na dzień 1 stycznia)	Zakładana sprzedaż lokali	Ubytek lokali (budynki do wyburzenia, sprzedaży lub zmiana sposobu ich użytkowania)	Uzysk lokali w wyniku inwestycji (budowa, zakup, wynajem, adaptacja)	Liczba lokali (stan na dzień 31 grudnia)
2021	8 922	30	35	14	8 871
2022	8 871	30	35	10	8 816
2023	8 816	30	35	160	8 911
2024	8 911	30	35	160	9 006
2025	9 006	30	35	160	9 101

Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego miasta wskazuje, iż do roku 2025 zasób mieszkaniowy ulegnie zwiększeniu. W latach 2021-2025 przewiduje się ubytek 325 lokali mieszkalnych w związku z ich sprzedażą, wyłączeniem z użytkowania z uwagi na stan techniczny, przekazaniem zarządu właścicielom budynków, a wzrost o około 500 mieszkań poprzez budowę i adaptację (m. in. budynku po byłym hotelu dla pielęgniarek przy ul. Lubartowskiej 70 i oficyny przy ul. Lubartowskiej 27) oraz wynajem.

2. Określenie stanu technicznego zasobu.

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania. Monitorowanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i głównych.

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

Ocena stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Lublin będących w Zarządzie Nieruchomości Komunalnych:

Charakterystyka zasobu	2021	2022	2023	2024	2025
dobry*	2%	2%	2%	2%	2%
średni**	18%	18%	18%	18%	18%
zły***	80%	80%	80%	80%	80%

* stan dobry - budynek nie wymaga remontu aż do następnego przeglądu technicznego

** stan średni - jeden z elementów budynku będzie wymagał remontu w okresie do 2 lat

*** stan zły - budynek wymaga pilnego remontu (w okresie 1 roku) w zakresie przynajmniej 1 elementu (np. konstrukcji, pokrycia dachowego, stolarki, instalacji).

Ocena stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Lublin będących w zarządzie Lubelskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.

Charakterystyka zasobu	2021	2022	2023	2024	2025
dobry*	13%	13%	13%	13%	13%
średni**	50%	50%	50%	50%	50%
zły***	37%	37%	37%	37%	37%

* stan dobry - budynek nie wymaga remontu aż do następnego przeglądu technicznego

** stan średni - jeden z elementów budynku będzie wymagał remontu w okresie do 2 lat

*** stan zły - budynek wymaga pilnego remontu (w okresie 1 roku) w zakresie przynajmniej 1 elementu (np. konstrukcji, pokrycia dachowego, stolarki, instalacji).

3. Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego.

Własność miasta Lublin - stan na grudzień 2019 r.

Rok budowy	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Pow. lokali użytkowych	Liczba budynków
do 1903	369	96	13 995,60	10 087,66	48
1904 - 1933	495	42	17 907,79	3 802,76	41
1934 - 1953	126	45	4 862,19	10 844,78	26
1954 - 1974	211	160	8 405,18	20 036,15	56
1975 - 1993	140	75	7 385,67	13 583,88	24
1994 i młodsze	1125	10	46 867,69	1 021,72	30
RAZEM:	2466	428	99 424,12	59 376,95	225

Własność mieszana - stan na grudzień 2019 r.

Rok budowy	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Pow. lokali użytkowych	Liczba budynków
do 1903	114	19	4 532,73	1 802,49	4
1904 - 1933	92	8	3 898,88	305,57	8
1934 - 1953	16	1	853,70	38,20	2
1954 - 1974	7	0	289,87	0,00	7
1975 - 1993	19	0	758,03	0,00	6
1994 i młodsze	0	0	0,00	0,00	0
RAZEM:	248	28	10 333,21	2 146,26	27

Wspólnoty mieszkaniowe - stan na grudzień 2019 r.

Rok budowy	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Powierzchnia lokali mieszkalnych Lublin	Pow. lokali użytkowych	Liczba budynków
do 1903	243	51	10 260,52	3 116,75	33
1904 - 1933	407	67	16 846,20	4 066,07	49
1934 - 1953	306	29	13 498,85	2 389,65	60
1954 - 1974	3 480	138	142 799,83	15 031,12	251
1975 - 1993	808	13	37 328,68	994,96	37
1994 i młodsze	106	1	5 185,84	350,24	4
RAZEM:	5 350	299	225 919,92	25 948,79	434

Samoistne posiadanie miasta - stan na grudzień 2019 r.

Rok budowy	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Pow. lokali użytkowych	Liczba budynków
do 1903	147	9	5 195,58	487,76	15
1904 - 1933	634	25	20 344,14	1 226,58	69
1934 - 1953	53	3	1 867,09	53,54	10
1954 - 1974	0	0	0,00	0,00	0
1975 - 1993	0	0	0,00	0,00	0
1994 i młodsze	0	0	0,00	0,00	0
RAZEM:	834	37	27 406,81	1 767,88	94

4. Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych.

Prognozowane potrzeby w zakresie zapewnienia lokali z najmem socjalnym, zamiennych i mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Prognozowane potrzeby	Lata				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Lokale socjalne (wyroki sądowe z uprawnieniem do lokalu socjalnego)	900	850	810	770	740
2.	Lokale mieszkalne	380	420	280	240	200
3.	Pomieszczenia tymczasowe	670	762	854	946	1038
4.	Lokale zamienne	75	55	30	36	40

Ponadto kontynuowana będzie pomoc w zakresie przekazywania mieszkań chronionych na zadanie realizowane w ramach pomocy społecznej.

Rozdział II

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

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali będących w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych ustalane są w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający z przeglądów technicznych, a także z ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, określonego w zestawieniu potrzeb remontowych, sporządzane będą przez zarządcę plany rzeczowo – finansowe dostosowane do wielkości środków finansowych przeznaczonych w kolejnych latach na ten cel.

Plany tworzone będą z zachowaniem priorytetów:

- 1) eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali;
- 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków;
- 3) utrzymanie zapobiegawczego charakteru części remontów.

Potrzeby dotyczące remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Lublin będących w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych na lata 2021-2025:

Lp.	Rodzaj prac (zakres remontu)	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Remonty dachów	1 300	1 000	1 000	950	950
2	Remonty kominów i wentylacji	1 200	1 300	1 300	850	850
3	Remonty instalacji wod-kan (wymiana)	500	500	400	400	400
4	Remonty instalacji gazowej (wymiana)	500	500	500	500	500
5	Remonty instalacji elektrycznej (wymiana)	600	400	600	550	550
6	Remonty balkonów i izolacji budynków, wymiana stropów, schodów	1 300	1 400	1 400	1 000	1 000
7	Remont (naprawa) elewacji	2 000	2 000	1 000	1 000	1 000
8	Malowanie klatek schodowych	400	400	400	400	400
9	Sporządzanie dokumentacji i ekspertyz	700	700	700	650	650
10	Inne	2 000	1 800	2 700	2 700	2 700
RAZEM		10 500	10 000	10 000	9 000	9 000

Potrzeby dotyczące remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Lublin będących w zarządzie LPGK Sp. z o.o. na lata 2021-2025:

Lp.	Rodzaj prac (zakres remontu)	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Remonty dachów	300	200	100	100	50
2.	Remonty kominów i wentylacji	30	30	20	20	10
3.	Remonty instalacji wod-kan (wymiana)	20	20	20	15	15
4.	Remonty instalacji gazowej (wymiana)	0	0	0	0	0
5.	Remonty instalacji elektrycznej (wymiana)	25	25	25	20	20
6.	Remonty balkonów i izolacji budynków, wymiana stropów, schodów	320	80	80	60	40
7.	Remont (naprawa) elewacji	200	200	100	100	100
8.	Malowanie klatek schodowych	20	20	20	10	10
9.	Sporządzanie dokumentacji i ekspertyz	30	30	30	30	25
10.	Inne	-	-	-	-	-
RAZEM		945	605	390	355	270

Potrzeby dotyczące remontów mieszkań będących w zarządzie ZNK (zakres wynikający z obowiązków wynajmującego) w latach 2021-2025:

Lp.	Rodzaj prac	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1	Remont lokali wolnych tzw. pustostanów	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
2	Wymiana stolarki okiennej	500	500	500	500	500
3	Przestawienie pieców lub montaż innego środka grzewczego	1 000	800	800	800	800
4	Wymiana podłóg	200	200	200	150	150
5	Odgrzybianie lokali	300	500	500	300	300
6	Wymiana instalacji	400	400	400	400	400
7	Dokumentacja, ekspertyzy, opinie	300	300	300	150	150
8	Inne	1 800	1300	1 300	1 300	1 300
RAZEM		7 500	7 000	7 000	6 600	6 600

Potrzeby dotyczące remontów mieszkań będących w zarządzie LPGK Sp. z o.o. (zakres wynikający z obowiązków wynajmującego) w latach 2021-2025:

Lp.	Rodzaj prac	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Remont lokali wolnych tzw. pustostanów	300	300	100	100	100
2.	Wymiana stolarki okiennej	50	50	20	20	20
3.	Przestawienie pieców lub montaż innego środka grzewczego	150	100	40	40	30
4.	Wymiana podłóg	25	20	20	20	20
5.	Odgrzybianie lokali	10	10	10	10	10
6.	Wymiana instalacji	20	20	20	20	20
7.	Dokumentacja, ekspertyzy, opinie	15	15	15	15	15
8.	Inne	0	0	0	0	0
RAZEM		570	515	225	225	215

Inne wydatki związane z budynkami będącymi w zarządzie ZNK w latach 2021-2025

Lp.	Rodzaj prac	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Zabezpieczenie budynków do czasu ich sprzedaży lub rozbiórki	300	300	300	300	300
2.	Rozbiórki budynków miasta Lublin	400	400	500	500	500
RAZEM		700	700	800	800	800

Inne wydatki związane z budynkami będącymi w zarządzie LPGK Sp. z o.o. w latach 2021-2025:

Lp.	Rodzaj prac	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Zabezpieczenie budynków do czasu ich sprzedaży lub rozbiórki	20	20	0	0	0
2.	Rozbiórki budynków miasta Lublin	0	0	0	0	0
RAZEM		20	20	0	0	0

Wykaz budynków stanowiących własność miasta wymagających remontu głównego:

Lp.	Rodzaj prac	Adres	Szacunkowy koszt (w tys. zł)
1.	Remont zabezpieczający	Lubartowska 30	600
2.	Remont zabezpieczający	Kowalska 3	400
3.	Remont oficyny + lokale w budynku głównym	Lubartowska 27/29	600
4.	Remont elewacji, przewodów kominowych	Misjonarska 24	750
5.	Remont po pożarze	Rybna 7	800
6.	Remont zabezpieczający	Lubartowska 49	500
RAZEM			3 650

Potrzeby dotyczące modernizacji budynków i lokali mieszkalnych będących w zarządzie ZNK:

Lp.	Rok	Prognozowane potrzeby (w tys. zł)
1.	2021	6 000
2.	2022	6 000
3.	2023	6 000
4.	2024	5 000
5.	2025	5 000
RAZEM		28 000

Potrzeby dotyczące modernizacji budynków i lokali mieszkalnych będących w zarządzie LPGK Sp. z o.o.

Lp.	Rok	Prognozowane potrzeby (w tys. zł)
1.	2021	1 000
2.	2022	1 000
3.	2023	1 000
4.	2024	800
5.	2025	800
RAZEM		4 600

Zdecydowana większość środków finansowych przeznaczana jest na remonty zwalnianych lokali. W ramach dysponowanych środków przewiduje się też przystosowanie budynków lub ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych – jeżeli takie potrzeby wystąpią.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali.

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Lublin ma na celu racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta. W latach 2021-2025 planuje się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w szczególności w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Rok	Zakładana sprzedaż lokali
2021	30
2022	30
2023	30
2024	30
2025	30

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów

Ustalanie stawki czynszu.

Rodzaje i wartości procentowe czynników obniżających i podwyższających bazową stawkę czynszu:

1) Podwyższenie stawki bazowej czynszu za:

- a) usytuowanie lokalu w budynku przekazanym do eksploatacji po 1991 r., zaprojektowanym i wykonanym zgodnie z aktualnie obowiązującymi normami - 4%,
- b) usytuowanie na I i II piętrze lokalu wyposażonego we wszystkie urządzenia techniczne i położonego w budynku wybudowanym po 1991 r. - 4%;

2) Obniżenie stawki czynszu stawki bazowej za:

- a) brak centralnego ogrzewania w lokalu* - 8%,
- b) brak gazu przewodowego - 8%,
- c) usytuowanie lokalu w budynku substandardowym - 16%,
- d) usytuowanie lokalu w suterenie - 16%,
- e) usytuowanie lokalu na poddaszu - 8%,
- f) położenie lokalu w strefie peryferyjnej - 8%,
- g) lokal z kuchnią bez stałego oświetlenia dziennego - 8%,
- h) wspólne użytkowanie części lokalu np. kuchni, WC itp. - 8%,
- i) usytuowanie WC poza budynkiem - 8%,
- j) usytuowanie WC poza lokalem, lecz w tym samym budynku - 4%,
- k) brak wodociągu - 8%,
- l) usytuowanie wodociągu poza lokalem, lecz w tym samym budynku - 4%,

- l) brak kanalizacji w lokalu - 8%,
- m) brak łazienki w lokalu - 4%,
- n) usytuowanie lokalu wyposażonego w c.o.* w budynku niedocieplonym wybudowanym do 1981 r. włącznie - 8%,
- o) usytuowanie lokalu wyposażonego w c.o.* w budynku niedocieplonym wybudowanym od 1982 r. do 1991 r. włącznie - 4%,
- p) położenie lokalu w budynku poza granicami administracyjnymi miasta Lublin, będącego własnością Gminy Lublin -12%,

W przypadku konieczności wyłączenia z użytkowania ze względu na zły stan techniczny instalacji lub urządzeń o których mowa w pkt 2 lit. a, b, k, l stosuje się obniżki stawki bazowej czynszu analogicznie jak przy ich braku.

Wszystkie zniżki sumują się z zastrzeżeniem, że minimalna wysokość stawki czynszu po zastosowaniu zniżek nie może być niższa niż 44% stawki bazowej.

Za budynek substandardowy uważa się budynek konstrukcyjnie nietrwały (mur pruski, drewno, itp.) oraz budynek o złym stanie technicznym, który decyzją właściwego organu budowlanego został przeznaczony do rozbiórki lub remontu kapitalnego (dotyczy również pojedynczych lokali, w przypadku wyłączenia z użytkowania decyzją właściwego organu budowlanego).

** za centralne ogrzewanie w lokalu przyjmuje się uzyskanie ciepła z węzła cieplnego, lokalnej kotłowni lub pieca gazowego usytuowanego w lokalu. Korzystanie jedynie z grzejników elektrycznych nie jest traktowane jako centralne ogrzewanie lokalu.*

Obecnie zgodnie z zarządzeniem nr 9/12/2015 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 7 grudnia 2015 r. i Zarządzeniem nr 7/1/2016 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 11 stycznia 2016 r. zmieniające Zarządzenie nr 9/12/2015 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 7 grudnia 2015 r. w sprawie określenia miesięcznych stawek czynszu za lokale mieszkalne i socjalne obowiązuje stawka bazowa czynszu w lokalach mieszkalnych w wysokości 6,35 zł/m²/m-c, natomiast stawka czynszu dla lokali z najmem socjalnym wynosi 1,25 zł/m²/m-c.

W odniesieniu do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Lublin wynoszącego 4 475,07 zł w IV kwartale 2019 r. i w I kwartale 2020 r. stawki czynszu kształtują się następująco:

- 1) 3% wartości odtworzeniowej wynosi 11,19 zł/m²/m-c;
- 2) maksymalna stawka czynszu stanowi 1,84% wartości odtworzeniowej;
- 3) stawka bazowa czynszu stanowi 1,70% wartości odtworzeniowej;
- 4) średnia stawka czynszu (31.12.2019 r.) stanowi 1,52% wartości odtworzeniowej.

Dotychczas przyjmowano założenie, że średnia wysokość czynszu powinna zapewnić pokrycie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. W 2019 r. średnioroczny czynsz należny wyniósł 5,51 zł/m²/m-c, a średnioroczny koszt utrzymania lokali mieszkalnych (finansowany czynszem) 8,62 zł/m²/m-c, co oznacza, że czynsz pokrył koszty tylko w 64%. Polityka ta nadal będzie kontynuowana.

Część kosztów remontów lokali mieszkalnych finansowanych w zakresie dotacji z budżetu miasta w 2019 r. wyniósł 0,47 zł/m²/m-c. Wysokość przekazanych przez ZNK zaliczek na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta w 2019 r. wyniósł 5 045 432,38 zł.

Kształtowanie się stawki czynszu według stanu z dnia 31 grudnia 2019 r.:

Lp.	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stawka czynszu zł/m ²	Należne wpływy z czynszu w zł
1	353	11 131	1,25	13 914
2	27	731	2,79	2 039
3	24	735	3,05	2 243
4	7	212	3,30	700
5	62	2 099	3,56	7 472
6	44	1 573	3,81	5 993
7	153	5 211	4,06	21 157
8	101	3 783	4,32	16 343
9	332	10 191	4,57	46 573
10	258	9 448	4,83	45 634
11	259	9 579	5,08	48 661
12	652	26 279	5,33	140 067
13	82	3 316	5,59	18 536
14	1 336	54 025	5,84	315 508
15	67	2 352	6,10	14 347
16	3 491	149 657	6,35*	950 321
17	638	30 749	6,60	202 943
18	498	23 565	6,86	161 656
Razem	8 384	344 636		2 014 106

* stawka bazowa czynszu

Rozdział V

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

1. Zarząd zasobem mieszkaniowym.

Zarząd mieszkaniowym zasobem miasta Lublin w latach 2021-2025 będzie sprawował Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie będący zakładem budżetowym oraz LPGK.

Dopuszcza się zlecenie, w drodze przetargu, podmiotom zewnętrznym określonego zakresu spraw związanych z zarządzaniem nieruchomościami. Efektem tego winno być obniżenie poziomu kosztów utrzymania nieruchomości, a przynajmniej utrzymanie ich na niezmiennym poziomie.

2. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Lublin.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych miasto Lublin posiada (na dzień 31 grudnia 2019 r.) 5 334 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 225 010,89 m², w których zamieszkuje 13 356 osób.

Miasto Lublin może wnioskować (jako jeden ze współwłaścicieli) do zarządów wspólnot

mieszkaniowych o podejmowanie czynności dotyczących nabycia przez wspólnoty przyległych nieruchomości gruntowych, które nie spełniają wymogów budowlanych, a byłyby przydatne wspólnocie mieszkaniowej. Wpłyne to na poprawę prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń z nimi związanych łącznie z elementami tzw. małej architektury.

Rola miasta w zakresie polityki finansowej w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych wyraża się następująco:

- 1) Zarząd Nieruchomości Komunalnych występujący w imieniu miasta Lublin wpłaca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu i utrzymywanie nieruchomości wspólnej zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez wspólnoty mieszkaniowe;
- 2) Zarząd Nieruchomości Komunalnych kontroluje sposób rozliczenia udziału miasta w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

3. Zarządzanie budynkami prywatnymi zasiedlonymi przez miasto Lublin, w których zarząd prowadzony jest w oparciu o przepisy Kodeksu Cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

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

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

W celu wyeliminowania tej sytuacji samorząd podejmuje i będzie nadal podejmować szereg działań. Miasto dążyć będzie do stworzenia warunków zachęcających właścicieli do przejmowania budynków we własny zarząd przez przyjęcie we wzajemnych rozliczeniach opcji zerowej. W budynkach, w których zysk na całej nieruchomości nie pokryje wszystkich zaległości właścicieli mających w dyspozycji lokale opcja zerowa oznacza ich umorzenie. W budynkach, w których zysk jest wyższy od kosztów utrzymania nieruchomości i zaległości właścicieli na lokalach będących w ich dyspozycji, nadwyżka podlega podziałowi i zwrotowi proporcjonalnie do posiadanych udziałów wg stanu na dzień przekazania zarządu. W budynkach nieodebranych przez właścicieli, a pozostających nadal w zarządzie Zarządu Nieruchomości Komunalnych miasto Lublin w stosunku do lokali przez samorząd wynajmowanych pokrywać będzie na dotychczasowych zasadach różnice pomiędzy faktycznymi kosztami utrzymania lokali, a wpływami czynszowymi.

Powyższe zasady mają również zastosowanie do własności mieszanej.

Równolegle, w określonych warunkach miasto Lublin podejmować będzie możliwe działania zmierzające do uregulowanie stanu prawnego nieruchomości.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2021-2025.

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej będą przychody uzyskiwane przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych z tytułu:

- 1) czynszu za najem lokali mieszkalnych i użytkowych;
- 2) usług zarządzania nieruchomościami;
- 3) opłat z tytułu reklam i szyldów.

Zakłada się, że bezpośrednio z budżetu miasta corocznie udzielana będzie dotacja przedmiotowa dla Zarządu Nieruchomości Komunalnych na remonty budynków komunalnych i będących w samoistnym posiadaniu miasta Lublin. Ponadto bezpośrednio z dochodów budżetowych przeznaczane będą środki na tworzenie i utrzymanie mieszkań chronionych oraz na pokrycie kosztów przeprowadzek i przechowywanie rzeczy osób eksmitowanych, zakwaterowanie osób poszkodowanych w wypadkach losowych, a także wypłatę odszkodowań w związku z niedostarczeniem przez miasto Lublin lokali socjalnych przyznanych wyrokiem sądu na rzecz osób fizycznych oraz osób prawnych i innych jednostek organizacyjnych.

W przypadku pojawienia się dogodnych warunków do lokalizacji nowych budynków komunalnych zostanie rozważona możliwość przekazania ZNK dotacji celowej na inwestycje ze środków budżetu miasta, skorzystanie ze środków Funduszu Dopłat, preferencyjnych kredytów i pożyczek przewidzianych na finansowanie potrzeb mieszkaniowych oraz kredytów komercyjnych, a także objęcia nowych udziałów w TBS „Nowy Dom” w celu realizacji budowy budynków mieszkalnych. Rozważana będzie również możliwość adaptacji, budowy lub wynajem mieszkań.

Przewidywana wysokość przychodów z najmu lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w zasobach zarządzanych przez ZNK przedstawia tabela:

Wyszczególnienie	Plan	Przewidywane w latach				
		2021	2022	2023	2024	2025
Średnie należne przychody w zł/m ²	9,55	9,68	9,79	9,91	10,02	10,13
Średnie rzeczywiste wpływy w zł/m ²	8,02	8,13	8,23	8,32	8,41	8,51
Poziom ściągальności	84,00%	84%	84%	84%	84%	84%

Założenia:

- * inflacja 2021-2025 = 2,5% rocznie,
- * zmniejszanie się powierzchni lokali mieszkalnych średnio 0,3 % rocznie,
- * utrzymująca się ściągальność opłat czynszowych na poziomie 84 %.

Przewidywana wysokość przychodów z najmu lokali mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania w zasobach zarządzanych przez LPGK Sp. z o.o:

Wyszczególnienie	Przewidywane w latach				
	2021	2022	2023	2024	2025
Średnie należne przychody w zł/m ²	5,99	6,15	6,27	6,40	6,56
Średnie rzeczywiste wpływy w zł/m ²	3,95	4,12	4,26	4,41	4,57
Poziom ściągłości	66%	67%	68%	69%	70%

Założenia: inflacja w latach 2021-2025 = 2,5 %,

Rozdział VII

Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Lublin, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których miasto Lublin jest jednym ze współwłaścicieli, a także koszty inwestycyjne.

Koszty zarządzania zasobem obejmują: koszty zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych i LPGK Sp. z o.o. oraz podmioty, którym zlecono te czynności w drodze przetargu oraz koszty na bieżącą eksploatację budynków.

Prognoza wysokości kosztów utrzymania zasobu zarządzanego przez ZNK (średnie miesięczne w zł/m²):

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Prognoza na lata				
			2020	2021	2022	2023	2024
1.	Wynagrodzenie za sprawowanie zarządu i administrowanie zasobem miasta przez ZNK i inne podmioty	2,02	2,09	2,15	2,20	2,26	2,32
2.	Wydatki na bieżącą eksploatację budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób miasta	0,48	0,49	0,50	0,52	0,53	0,55
3.	Wydatki na pozostałe zadania związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych miasta	3,01	3,11	3,20	3,29	3,37	3,46
4.	Wydatki z tytułu pokrywania pełnych kosztów dostaw mediów technicznych	4,25	4,38	4,51	4,63	4,75	4,87
5.	Wysokość zaliczek eksploatacyjnych będących udziałem miasta w bieżącym utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych	0,64	0,66	0,67	0,69	0,71	0,73
6.	Wysokość zaliczek remontowych będących udziałem miasta w bieżącym utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych	1,05	1,09	1,12	1,15	1,18	1,21
7.	Wydatki na remonty finansowane przychodami z czynszów	1,66	1,71	1,76	1,81	1,85	1,9
8.	Razem koszty finansowane czynszem	13,11	13,53	13,91	14,29	14,65	15,04
9.	Wydatki na remonty finansowane dotacją	0,26	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
10.	Ogółem koszty utrzymania lokali mieszkalnych	13,37	13,76	14,14	14,52	14,88	15,27

Prognoza wysokości kosztów utrzymania zasobu LPGK Sp. z o.o. (średnie miesięczne w zł/m²)

Lp.	Wyszczególnienie	Prognoza na lata				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Wynagrodzenie za sprawowanie zarządu i administrowanie zasobem Spółki LPGK	1,81	1,91	2,01	2,11	2,19
2.	Wydatki na bieżącą eksploatację budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób LPGK	0,75	0,77	0,79	0,80	0,82
3.	Wydatki na pozostałe zadania związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych LPGK	2,89	2,94	3,00	3,06	3,12
4.	Wydatki na remonty finansowane przychodami z czynszów za lokale stanowiące zasób LPGK	0,58	0,59	0,60	0,61	0,62
5.	Razem koszty finansowane czynszem za lokale stanowiące zasób LPGK	6,03	6,21	6,40	6,58	6,75
6.	Wydatki Spółki LPGK na remonty finansowane dotacją	0,31	0,32	0,33	0,34	0,35
7.	Ogółem koszty utrzymania lokali mieszkalnych LPGK	6,34	6,53	6,73	6,92	7,10

Prognoza wysokości kosztów przeznaczonych na modernizację lokali i budynków

Rok	Szacowana kwota przeznaczona na modernizację lokali i budynków (w zł)
2021	2 000 000
2022	2 000 000
2023	2 000 000
2024	2 000 000
2025	2 000 000

2. Wydatki inwestycyjne.

Przewidywana wysokość dochodów z najmu lokali mieszkalnych nie pokrywa w pełni wydatków związanych z kosztami bieżącej eksploatacji, niedobory uzupełniane są środkami uzyskanymi z czynszu za najem lokali użytkowych. Niemniej z uwagi na konieczność zapobiegania degradacji zasobu i podnoszenia standardu poprzez dostosowanie do aktualnych warunków technicznych konieczne są dodatkowe wydatki inwestycyjne, w tym wykonywanie termomodernizacji i likwidację źródeł ogrzewania na paliwo stałe.

Wysokość wydatków inwestycyjnych (w zł)					
	2021	2022	2023	2024	2025
Remonty, modernizacje i adaptacje lokali	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000

Powyższe środki będą przeznaczane na remonty, modernizacje i adaptacje lokali mieszkalnych. W przypadku pojawienia się dogodnych warunków do lokalizacji nowych budynków komunalnych zostanie rozważona możliwość zwiększenia tych kwot i przeznaczenie ich na budowę. Środki pochodząby z Funduszu Dopłat, preferencyjnych kredytów i pożyczek przewidzianych na finansowanie potrzeb mieszkaniowych oraz kredytów komercyjnych.

Rozdział VIII

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

W celu racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym będą realizowane poniższe działania:

- 1) prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób gwarantujący wysoką jakość robót i ich terminowość;
- 2) remonty lokali opróżnionych (tzw. pustostanów) w zakresie skrócenia czasu ich przygotowania do zasiedlenia;
- 3) w razie konieczności wykwaterowania najemców na czas trwania remontu budynków lub lokali niezwłoczne zabezpieczanie lokali zamiennych. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali corocznie będzie ustalany z zarządcami budynków;
- 4) przy tworzeniu wykazu zamian, o którym mowa w uchwale w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin umożliwienie w pierwszej kolejności zamiany lokalu z budynku lub lokalu wymagających remontu;
- 5) przeznaczenie części nowych mieszkań dla najemców dążących do poprawy swoich warunków mieszkaniowych, w szczególności z budynków i lokali wymagających remontu;
- 6) w latach 2021-2025 planowana jest sprzedaż 25-35 lokali mieszkalnych rocznie.

Inne działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych będą polegały na:

- 1) w przypadku realizacji wyroku eksmisji z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu można rozważyć pozostawienie dłużnika w dotychczas zajmowanym lokalu;
- 2) podejmowaniu działań zmierzających do rozwiązania problemu nielegalnego zajmowania lokali (tzw. samowoli);
- 3) w przypadku lokali znajdujących się w budynkach o szczególnych walorach architektoniczno-konserwatorskich lub lokalizacyjnych w celu poprawy stanu technicznego, estetycznego lub wykorzystywania budynku, Prezydent Miasta Lublin może przyjąć indywidualny sposób zagospodarowania lokali, dotyczący w szczególności: zbycie lub zmiany sposobu użytkowania;
- 4) podejmowaniu działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z obowiązku regularnych i terminowych płatności czynszów;

- 5) adaptacji lub budowie lokali mieszkalnych przy udziale środków z Funduszu Dopłat, preferencyjnych kredytów, pożyczek oraz kredytów komercyjnych a także wynajęciu lokali mieszkalnych (w szczególności od TBS „Nowy Dom”);
- 6) kontynuowanie współpracy z TBS „Nowy Dom” poprzez wnoszenie wkładów niepieniężnych, wkładów pieniężnych lub partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych oraz kierowanie osób do zawarcia umowy najmu lokalu na zasadach określonych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 r. po wcześniejszej weryfikacji czy wnioskodawca oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miasta Lublin.