

Uchwała Nr
Rady Miasta Lublin

z dnia 28 lutego 2019 r.

**w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym
Zasobem Miasta Lublin na lata 2019-2023**

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 poz. 1234, poz. 1496 i poz. 756) - Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin na lata 2019-2023 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 3

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...../2019
Rady Miasta Lublin
z dnia 22 lutego 2019 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin
na lata 2019 - 2023**

Lublin, luty 2019 r.

Rozdział I

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta w poszczególnych latach z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

Mieszkaniowy zasób miasta, stanowią lokale mieszkalne będące własnością miasta Lublin albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem miasta, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w samoistnym posiadaniu tych podmiotów.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 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	2 487	100 018,38	6 368	294
2.	Lokale położone w budynkach prywatnych i własności mieszanej	1 145	39 717,08	2 127	59
3.	Lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Lublin	5 335	225 064,85	13 644	714
4.	Lokale położone w budynkach będących własnością spółek z udziałem miasta Lublin („Lubelskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o.”)	93	4 245,36	215	21
5.	Lokale położone w budynkach będących w zarządzie instytucji oświatowych	45	2 029,49	96	0
Razem		9 105	371 075,16	22 450	1 088

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego miasta Lublin na lata 2019 – 2023

Liczba komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2019 – 2023 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 2018 r. miasto dysponowało 9 105 lokalami mieszkalnymi, w tym 1 132 lokalami socjalnymi i 23 pomieszczeniami tymczasowymi.

Lokale mieszkalne

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)
2019	9 105	30	47	10	9 038
2020	9 038	30	46	100	9 062
2021	9 062	30	50	130	9 112
2022	9 112	30	42	130	9 170
2023	9 170	30	50	130	9 220

Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego miasta wskazuje, iż do roku 2023 zasób mieszkaniowy ulegnie zwiększeniu. Przewiduje się wzrost liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych na najem na czas nieoznaczony. W latach 2019-2023 przewiduje się ubytek 385 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, adaptację lub wynajem.

Lokale socjalne

Rok	Liczba lokali (stan na dzień 1 stycznia)	Uzysk lokali w wyniku inwestycji (budowa, zakup, wynajem, adaptacja)	Uzysk lokali w wyniku przekwalifikowania na lokale socjalne	Liczba lokali (stan na dzień 31 grudnia)
2019	1 132	0	65	1 197
2020	1 197	0	65	1 262
2021	1 262	0	65	1 327
2022	1 327	0	65	1 392
2023	1 392	0	65	1 457

Powyższa tabela przedstawia prognozę zmian ilościowych w zasobie lokali socjalnych. Przewiduje się wzrost liczby tych lokali. Pozyskiwanie lokali socjalnych nastąpi w drodze przekształcenia z istniejącego zasobu miasta lokali mieszkalnych o obniżonym standardzie technicznym. Proces przekwalifikowywania mieszkańców na lokale socjalne w ramach istniejącego zasobu będzie ulegał stałemu wzrostowi. Prognoza dotycząca liczby lokali socjalnych pomimo tendencji wzrostowej jest na poziomie niewystarczającym w stosunku do potrzeb.

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 konstrukcji budynku, 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	2019	2020	2021	2022	2023
dobry*	2%	2%	2%	2%	2%
średni**	18%	18%	18%	18%	18%
zły***	80%	80%	80%	80%	80%

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

Charakterystyka zasobu	2019	2020	2021	2022	2023
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 2018 r.

Rok budowy	Lokale mieszkalne miasta Lublin	Lokale użytkowe miasta Lublin	Pow. lokali mieszkalnych miasta Lublin	Pow. lokali użytk. miasta Lublin	Liczba budynków
do 1903	369	97	13 995,60	10 602,83	49
1904 - 1933	498	43	18 038,41	3 809,34	42
1934 - 1953	125	49	4 818,72	12 009,26	26
1954 - 1974	233	151	9 100,41	17 781,68	56
1975 - 1993	137	76	7 233,06	14 003,41	24
1994 i młodsze	1 125	10	46 832,18	1 026,62	30
RAZEM:	2 487	426	100 018,38	59 233,14	227

Własność mieszana - stan na grudzień 2018 r.

Rok budowy	Lokale mieszkalne miasta Lublin	Lokale użytkowe miasta Lublin	Pow. lokali mieszk. miasta Lublin	Pow. lokali użytk. miasta Lublin	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	17	1	921,12	38,20	3
1954 - 1974	8	0	352,91	0,00	7
1975 - 1993	20	0	786,13	0,00	7
1994 i młodsze	0	0	0,00	0,00	0
RAZEM:	251	28	10 491,77	2 146,26	29

Wspólnoty mieszkaniowe - stan na grudzień 2018 r.

Rok budowy	Lokale mieszkalne miasta Lublin	Lokale użytkowe miasta Lublin	Pow. lokali mieszk. miasta Lublin	Pow. lokali użytk. miasta Lublin	Liczba budynków
do 1903	245	51	10 258,40	3 132,70	32
1904 - 1933	388	68	15 692,37	4 082,47	48
1934 - 1953	313	30	13 790,68	2 411,10	62
1954 - 1974	3 489	138	143 370,46	15 040,00	251
1975 - 1993	767	8	35 629,28	655,66	34
1994 i młodsze	133	5	6 323,66	511,92	5
RAZEM:	5 335	300	225 064,85	25 833,85	432

Samoistne posiadanie miasta - stan na grudzień 2018 r.

Rok budowy	Lokale mieszkalne miasta Lublin	Lokale użytkowe miasta Lublin	Pow. lokali mieszk. miasta Lublin	Pow. lokali użytk. miasta Lublin	Liczba budynków
do 1903	147	10	5 195,58	487,76	15
1904 - 1933	677	26	21 552,55	1 247,11	73
1934 - 1953	70	3	2 477,18	53,54	11
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:	894	39	29 225,31	1 788,41	99

4. Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych.

Prognozowane potrzeby w zakresie zapewnienia lokali socjalnych, zamiennych i mieszkalnych oraz pomieszczeń tymczasowych przedstawia poniższa tabela

L.p.	Treść	Lata				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Lokale socjalne (wyroki sądowe z uprawnieniem do lokalu socjalnego)	1000	985	970	955	940
2.	Lokale mieszkalne	280	220	180	140	100
3.	Pomieszczenia tymczasowe	670	762	854	946	1038
4.	Lokale zamienne	95	85	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 2019-2023:

L.p.	Rodzaj prac (zakres remontu)	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Remonty dachów	2 200	1 300	1 300	1 000	1 000
2.	Remonty kominów i wentylacji	1 250	1 250	1 200	1 300	1 300
3.	Remonty instalacji wod-kan (wymiana)	400	400	500	500	400
4.	Remonty instalacji gazowej (wymiana)	200	200	500	500	500
5.	Remonty instalacji elektrycznej (wymiana)	400	400	600	400	600
6.	Remonty balkonów i izolacji budynków, wymiana stropów, schodów	1 400	2 300	1 300	1 400	1 400
7.	Remont (naprawa) elewacji	1 600	2 000	2 000	2 000	1 000
8.	Malowanie klatek schodowych	300	300	400	400	400
9.	Sporządzanie dokumentacji i ekspertyz	500	600	700	700	700
10.	Inne	1 750	1 750	2 000	1 800	2 700
11.	RAZEM	10 000	10 500	10 500	10 000	10 000

Potrzeby dotyczące remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Lublin będących w zarządzie LPGK Sp. z o. o. na lata 2019-2023:

L.p.	Rodzaj prac (zakres remontu)	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Remonty dachów	100	100	50	50	50
2.	Remonty kominów i wentylacji	10	10	10	10	10
3.	Remonty instalacji wod-kan (wymiana)	10	10	10	10	10
4.	Remonty instalacji gazowej (wymiana)	0	0	0	0	0
5.	Remonty instalacji elektrycznej (wymiana)	12	12	11	10	10
6.	Remonty balkonów i izolacji budynków, wymiana stropów, schodów	60	20	30	20	20
7.	Remont (naprawa) elewacji	100	100	50	50	50
8.	Malowanie klatek schodowych	10	10	10	10	10
9.	Sporządzanie dokumentacji i ekspertyz	30	30	30	30	25
10.	Inne	-	-	-	-	-
11.	RAZEM	332	292	211	190	185

Potrzeby dotyczące remontów mieszkań będących w zarządzie ZNK (zakres wynikający z obowiązków wynajmującego) w latach 2019-2023

L.p.	Rodzaj prac (zakres remontu)	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Remont lokali wolnych tzw. pustostanów	2 500	2 500	3 000	3 000	3 000
2.	Wymiana stolarki okiennej	500	500	500	500	500
3.	Przestawienie pieców lub montaż innego środka grzewczego	700	700	1 000	800	800
4.	Wymiana podłóg	100	600	200	200	200
5.	Odgrzybianie lokali	1 200	1 200	300	500	500
6.	Wymiana instalacji	300	300	400	400	400
7.	Dokumentacja, ekspertyzy, opinie	200	200	300	300	300
8.	Inne	1 500	1 500	1 800	1 300	1 300
9.	RAZEM	7 000	7 500	7 500	7 000	7 000

Potrzeby dotyczące remontów mieszkań będących w zarządzie LPGK Sp. z o. o. (zakres wynikający z obowiązków wynajmującego) w latach 2019-2023:

L.p.	Rodzaj prac	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Remont lokali wolnych tzw. pustostanów	100	100	50	50	50
2.	Wymiana stolarki okiennej	50	50	20	20	20
3.	Przestawienie pieców lub montaż innego środka grzewczego	40	30	30	30	30
4.	Wymiana podłóg	15	20	20	20	20
5.	Odgrzybianie lokali	5	5	5	5	5
6.	Wymiana instalacji	20	20	20	20	20
7.	Dokumentacja, ekspertyzy, opinie	15	15	15	15	15
8.	Inne	0	0	0	0	0
9.	RAZEM	245	240	160	160	160

Inne wydatki związane z budynkami będącymi w zarządzie ZNK w latach 2019-2023

L.p.	Rodzaj prac	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Zabezpieczenie budynków do czasu ich sprzedaży lub rozbiórki	200	200	300	300	300
2.	Rozbiórki budynków miasta Lublin	300	300	400	400	500
RAZEM		500	500	700	700	800

Inne wydatki związane z budynkami będącymi w zarządzie LPGK Sp. z o. o. w latach 2019-2023:

L.p.	Rodzaj prac	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2019	2020	2021	2022	2023
1.	Zabezpieczenie budynków do czasu ich sprzedaży lub rozbiórki	10	10	0	0	0
2.	Rozbiórki budynków miasta Lublin	0	0	0	0	0
RAZEM		10	10	0	0	0

Wykaz budynków stanowiących własność miasta wymagających remontu głównego:

L.p.	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:

L.p.	Rok	Prognozowane potrzeby (w tys. zł)
1.	2019	4 500
2.	2020	5 500
3.	2021	6 000
4.	2022	6 000
5.	2023	6 000
RAZEM		28 000

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

L.p.	Rok	Prognozowane potrzeby (w tys. zł)
1.	2019	587
2.	2020	542
3.	2021	381
4.	2022	350
5.	2023	355
RAZEM		2 215

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 odbywa się na podstawie uchwały nr 975/XXXVIII/2014 Rady Miasta Lublin z dnia 13 lutego 2014 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lublin (z późn. zm.).

Wyłączeniu ze sprzedaży podlegają:

- 1) lokale mieszkalne w budynkach, które ze względu na stan techniczny zostały zakwalifikowane do remontu kapitalnego lub rozbiórki oraz sutereny adaptowane na cele mieszkalne, jeżeli nie spełniają kryteriów samodzielności lokalu stosownie do art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 poz. 716);
- 2) lokale mieszkalne w budynkach oddanych do użytkowania w rozumieniu art. 54 i nast. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. 1202) po dniu 1 stycznia 2000 r.;
- 3) lokale mieszkalne w budynkach poddanych kapitalnemu remontowi lub modernizacji po dniu 1 stycznia 2000 r.;
- 4) lokale mieszkalne, których najemcy w okresie 12 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o wykup lokalu zalegali w opłatach czynszowych na kwotę przekraczającą 3-miesięczny czynsz wynikający z umowy najmu lub skorzystali z umorzenia zaległości czynszowych w okresie ostatnich 5 lat licząc od daty złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego;
- 5) lokale socjalne;
- 6) lokale mieszkalne w budynkach na Starym Mieście położonych w obrębie ulic: Kowalskiej, Podwale, Królewskiej i Lubartowskiej - z wyjątkiem budynków, w których sprzedaż lokali rozpoczęta została przed wejściem w życie uchwały w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lublin.
- 7) lokale mieszkalne, położone w budynkach usytuowanych na działkach oddanych w użytkowanie wieczyste, w stosunku do których prowadzone są postępowania dotyczące sprzedaży lub przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności - do czasu zakończenia tych postępowań;
- 8) lokale mieszkalne, w przypadku których prowadzone są postępowania dotyczące sprostowania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, pomieszczeniach przynależnych do lokali jak i samych powierzchni lokali mieszkalnych - do czasu zakończenia tych postępowań;
- 9) lokale mieszkalne położone na nieruchomościach, w przypadku których stwierdzono nieprawidłowy stan geodezyjno-prawny - do czasu jego uregulowania;
- 10) lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 80 m² i powyżej z zastrzeżeniem § 1 pkt. 2 ust. 3. i ust. 4. uchwały w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lublin.

Średnioroczna planowana sprzedaż lokali mieszkalnych wynosi 25-35 szt.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów

1. Ustalanie stawki czynszu.

Obecnie zgodnie z zarządzeniem nr 9/12/2015 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 7 grudnia 2015 r. obowiązuje stawka bazowa czynszu w komunalnych lokalach mieszkalnych w wysokości 6,35 zł/m²/m-c, natomiast stawka czynszu dla lokali socjalnych wynosi 1,25 zł/m²/m-c.

W odniesieniu do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla miasta Lublin wynoszącego 4 334,21 zł w IV kwartale 2018 r. i I kwartale 2019 r. stawki czynszu kształtują się następująco:

- 1) 3% wartości odtworzeniowej wynosi 10,84 zł/m²/m-c;
- 2) maksymalna stawka czynszu stanowi 1,90% wartości odtworzeniowej;
- 3) stawka bazowa czynszu stanowi 1,76% wartości odtworzeniowej;
- 4) średnia stawka czynszu (31.12.2018 r.) stanowi 1,57% wartości odtworzeniowej.

Dotychczas przyjmowano założenie, że średnia wysokość czynszu powinna zapewnić pokrycie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. W 2017 r. wielkości te kształtowały się następująco: średnioroczny czynsz należny wyniósł 5,61 zł/m²/m-c a średnioroczny koszt utrzymania lokali mieszkalnych (finansowany czynszem) 8,44 zł/ m²/m-c. Przedstawione wielkości świadczą o tym, że czynsz pokrył koszty tylko w 66%. Polityka ta nadal będzie kontynuowana.

Dodatkowo, corocznie część kosztów remontów zasobów mieszkaniowych będących w zarządzie ZNK finansowana jest poprzez dotacje z budżetu miasta Lublin. W 2016 r. wydatki te w zakresie lokali mieszkalnych wyniosły 0,35 zł/m²/m-c, a w 2017 r. 0,52 zł/m²/m-c. Ponadto ZNK przekazał do wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta zaliczki na fundusz remontowy w kwocie: w 2016 r. - 4 868 342 zł, a w 2017 r. - 4 844 455 zł.

Kształtowanie się stawki czynszu według stanu z dnia 31 grudnia 2018 r.:

Lp.	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Stawka czynszu zł/m ²	Należne wpływy z czynszu w zł
1	358	11 000	1,25	13 750
2	32	935	2,79	2 609
3	24	735	3,05	2 243
4	5	157	3,30	518
5	64	2 099	3,56	7 472
6	47	1 641	3,81	6 252
7	154	5 210	4,06	21 153
8	101	3 743	4,32	16 170
9	358	11 017	4,57	50 348
10	275	9 964	4,83	48 126
11	275	10 194	5,08	51 786
12	656	26 449	5,33	140 973
13	80	3 273	5,59	18 296
14	1 321	53 208	5,84	310 735
15	67	2 352	6,10	14 347
16	3 504	150 271	6,35*	954 221
17	642	30 881	6,60	203 815
18	497	23 538	6,86	161 471
Razem	8 460**	346 667		2 024 283

* stawka bazowa czynszu

** niewzględnione zostały pustostany oraz lokale wyłączone z użytkowania

2. Warunki obniżania czynszu.

Warunki obniżania czynszu zostały określone w uchwale nr 228/VIII/2015 Rady Miasta Lublin z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin. Obniżki czynszu można udzielić o 5% lub o 10% w zależności od średniego miesięcznego dochodu na jednego członka gospodarstwa domowego.

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 sprawuje Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie będący zakładem budżetowym.

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 2018 r.) 5 335 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 225 064,85 m², w których zamieszkuje 13 644 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 nieznanymi 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.

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.

Rozdział VII

Wysokość wydatków 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 wydatki inwestycyjne.

Koszty zarządzania zasobem obejmują: koszty zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych 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	Wykonanie	Prognoza na lata				
			2018	2019	2020	2021	2022
1.	Wynagrodzenie za sprawowanie zarządu i administrowanie zasobem miasta przez ZNK i inne podmioty	1,82	1,83	1,89	1,95	2,01	2,07
2.	Wydatki na bieżącą eksploatację budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób miasta	0,42	0,43	0,44	0,46	0,47	0,48
3.	Wydatki na pozostałe zadania związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych miasta	2,69	2,75	2,83	2,91	3,00	3,09
4.	Wydatki z tytułu pokrywania pełnych kosztów dostaw mediów technicznych	4,16	4,28	4,41	4,54	4,68	4,82
5.	Wysokość zaliczek eksploatacyjnych będących udziałem miasta w bieżącym utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych	0,62	0,63	0,65	0,67	0,69	0,71
6.	Wysokość zaliczek remontowych będących udziałem miasta w bieżącym utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych	1,04	1,05	1,08	1,12	1,15	1,18
7.	Wydatki na remonty finansowane przychodami z czynszów	1,58	1,61	1,66	1,71	1,76	1,81
8.	Razem koszty finansowane czynszem	12,33	12,58	12,96	13,36	13,76	14,16
9.	Wydatki na remonty finansowane dotacją	0,45	0,45	0,45	0,46	0,46	0,46
10.	Ogółem koszty utrzymania lokali mieszkalnych	12,78	13,03	13,41	13,82	14,22	14,62

Założenia: inflacja w latach 2019-2023 – 2,5%, zmniejszenie powierzchni lokali mieszkalnych o 0,5% rocznie

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

Wyszczególnienie	Wykonane	Przewidywane w latach				
		2018	2019	2020	2021	2022
Średnie należne przychody w zł/m ²	9,59	9,64	9,76	9,89	10,02	10,15
Średnie rzeczywiste wpływy w zł/m ²	7,93	7,81	7,91	8,01	8,11	8,22
Poziom ściągłości	82,68%	82%	81%	81%	81%	81%

Założenia:

- * inflacja 2019 – 2023 = 2,5% rocznie,
- * zmniejszanie się powierzchni lokali mieszkalnych średnio 0,5% rocznie,
- * utrzymująca się ściągłości opłat czynszowych na poziomie 81%.

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	Wykonane	Przewidywane w latach				
		2018	2019	2020	2021	2022
Średnie należne przychody w zł/m ²	5,85	5,99	6,15	6,27	6,40	6,56
Średnie rzeczywiste wpływy w zł/m ²	3,80	3,95	4,12	4,26	4,41	4,57
Poziom ściągłości	65%	66%	67%	68%	69%	70%

Założenia: inflacja w latach 2019 - 2020 2,5 %, 2021-2023 2%

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

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonane	Prognoza na lata				
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
1.	Wynagrodzenie za sprawowanie zarządu i administrowanie zasobem Spółki LPGK	1,71	1,81	1,91	2,01	2,11	2,19
2.	Wydatki na bieżącą eksploatację budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób LPGK Sp. z o.o.	0,74	0,75	0,77	0,79	0,80	0,82
3.	Wydatki na pozostałe zadania związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych LPGK Sp. z o.o.	2,85	2,89	2,94	3,00	3,06	3,12
4.	Wydatki na remonty finansowane przychodami z czynszów za lokale stanowiące zasób LPGK Sp. z o.o.	0,89	0,58	0,59	0,60	0,61	0,62
5.	Razem koszty finansowane czynszem za lokale stanowiące zasób LPGK Sp. z o.o.	6,19	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 Sp. z o.o.	6,19	6,34	6,53	6,73	6,92	7,10

Założenia: inflacja w latach 2019 - 2020 2,5 %, 2021-2023 2%

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.

Rozdział VIII

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

Miasto Lublin w celu racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym będzie realizować oraz nadzorować 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 między innymi skrócenia czasu ich przygotowania do zasiedlenia;
- 3) kontynuowanie programu zamian – przeznaczenie części nowych mieszkań dla lokatorów wywiązujących się z obowiązków najemcy, a dążących do poprawy swoich warunków mieszkaniowych.

Dodatkowe działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych będą polegały na:

- 1) tworzeniu lokali wielorodzinnych – wspólne kuchnie i sanitariaty na potrzeby realizacji wyroków sądowych;
- 2) w przypadku gdy standard lokalu zajmowanego przez dłużnika z wyrokiem eksmisji uprawniającym do otrzymania lokalu socjalnego, jest odpowiednio niski (lub o małej powierzchni), można rozważyć przekształcenie go na lokal socjalny;
- 3) zintensyfikowaniu działań zmierzających do rozwiązania problemu nielegalnego zajmowania lokali (tzw. samowoli);
- 4) 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, zmiany sposobu użytkowania lub warunków najmu;
- 5) egzekwowaniu regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podejmowaniu działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku;
- 6) adaptacje, budowę lub wynajęcie lokali mieszkalnych;
- 7) podjęciu działań mających na celu uzyskanie mieszkań socjalnych w zabudowie kontenerowej i modułowej;

8) w przypadku pojawienia się dogodnych warunków do lokalizacji nowych budynków komunalnych zostanie rozważona możliwość skorzystania ze środków Funduszu Dopląt, preferencyjnych kredytów i pożyczek przewidzianych na finansowanie potrzeb mieszkaniowych oraz kredytów komercyjnych.

Kontynuowanie współpracy z TBS „Nowy Dom” poprzez:

- 1) wnoszeniu wkładów niepieniężnych w postaci nieruchomości niezabudowanych;
- 2) wnoszeniu wkładów pieniężnych lub partycypację w kosztach budowy lokali mieszkalnych.

Obecnie TBS „Nowy Dom” jest w trakcie prac projektowych 84 lokali mieszkalnych w dwóch budynkach wielorodzinnych oraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości przy ul. Składowej 24 w Lublinie. Po zakończeniu prac projektowych TBS „Nowy Dom” złoży wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego o udzielenie kredytu na realizację zadania w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego. Do końca 2023 roku planuje się, że TBS odda do użytku około 500 nowych mieszkań.

UZASADNIENIE

Jedną z newralgicznych dziedzin funkcjonujących w obszarze zarządzania dużą aglomeracją miejską, jaką jest miasto Lublin, stanowi polityka mieszkaniowa miasta obejmująca mieszkaniowy zasób miasta Lublin.

W celu skutecznego zarządzania w/w zasobem koniecznym jest posiadanie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta obejmującego okres co najmniej pięciu kolejnych lat, którego uchwalenie przez Radę Miasta jest obowiązkiem wynikającym z 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.

Powyższy program stanowiący załącznik do uchwały, obejmuje lata 2019-2023 i zawiera tematykę odnoszącą się do zasad zarządzania zasobem mieszkaniowym, zasad polityki czynszowej, planów remontów i modernizacji zasobu, kształtowanie wydatków i działań w kierunku racjonalnego gospodarowania zasobem.

Z uwagi na fakt, że dotychczas obowiązujący program obejmuje lata 2014-2018, niezbędnym jest uchwalenie kolejnego programu obejmującego okres lat 2019-2023. Podstawowym celem Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin jest między innymi:

- tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach;
- poprawa stanu technicznego lokali i budynków tworzących zasób miasta;

Przyjęte cele będą realizowane poprzez:

- remonty lokali i budynków;
- podnoszenie standardu lokali;
- racjonalizacja substancji zasobu mieszkaniowego, w tym poprzez budowę adaptację lub wynajem budynków/lokali mieszkalnych.