

**Uchwała Nr
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

Na podstawie 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 2018 r. poz. 1234, 1496 i 756) - Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1

W załączniku do 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 wprowadza się następujące zmiany:

1. W rozdziale IV pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1. 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 1991r., 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%
- ł) 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 1982r. do 1991r. włącznie - 4%

p) położenie lokalu w budynku poza granicami administracyjnymi miasta Lublin, będącego własnością Gminy Lublin-Miasto -12%

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.). Dotyczy to również budynku 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 ciepłego, 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. 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

** *nieuwzględnione zostały pustostany oraz lokale wyłączone z użytkowania”.

2. Rozdział VII otrzymuje brzmienie:

„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):

L	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 ściągłość 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)

L p.	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%

Rok	Szacowana kwota przeznaczona na modernizację lokali i budynków (mln zł)
2019	2,0
2020	2,0
2021	2,0
2022	2,0
2023	2,0

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					
	2019	2020	2021	2022	2022
Remonty, modernizacje i adaptacje lokali	2 400 000,00 zł	2 450 000,00 zł	2 550 000,00 zł	2 550 000,00 zł	2 550 000,00 zł

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 pochodząłyby z Funduszu Dopłat, preferencyjnych kredytów i pożyczek przewidzianych na finansowanie potrzeb mieszkaniowych oraz kredytów komercyjnych”.

§ 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

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Rada Miasta Lublin w dniu 28 lutego 2019 r. uchwaliła Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin na lata 2019-2023 stanowiący załącznik do uchwały.

W Programie należy określić wszystkie elementy wynikające z w/w ustawy. Dotyczy to między innymi rozdziału IV "Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu." Z orzecznictwa sądów administracyjnych wynika, że zasady polityki czynszowej określone w Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy muszą być realizowane z uwzględnieniem art. 7 ust. 1 w/w ustawy tzn. z uwzględnieniem czynników podwyższających i obniżających wartość użytkową lokali, a czynniki te powinny być określone przez organ stanowiący gminy w sposób szczegółowy. Dlatego wystąpiła konieczność ich uwzględnienia w Programie.

Ponadto w rozdziale VII Programu należy określić koszty modernizacji oraz wydatki inwestycyjne w kolejnych latach, o których mowa w art. 21 ust. 2 pkt 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Mając powyższe na względzie przedstawiono koszty modernizacji (np. podnoszenie standardu lokali i budynków poprzez dostosowanie do aktualnych warunków technicznych, wykonywanie termomodernizacji, likwidacja źródeł ogrzewania na paliwo stałe lub instalowanie w lokalu łazienki i WC) oraz wydatki inwestycyjne na kolejne lata (remonty główne budynków, modernizacja i adaptacja lokali mieszkalnych).