

Załącznik
do uchwały nr 906/XXXV/2013
Rady Miasta Lublin
z dnia 18 listopada 2013 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin
na lata 2014-2018**

Opracował Wydział Spraw Mieszkaniowych

Podstawa opracowania:

- ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.),
- dane z Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie,
- dane z Sp. z o.o. „Kamienice Miasta” w Lublinie,
- dane z Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Nowy Dom” w Lublinie,
- dane z Wydziału Inwestycji i Planowania UM Lublin,
- dane z Wydziału Gospodarowania Mieniem UM Lublin,
- dane z Wydziału Oświaty i Wychowania UM Lublin,
- dane z Wydziału Budżetu i Księgowości UM Lublin.

WSTĘP

ROZDZIAŁ I

PROGNOZA DOTYCZĄCA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA W POSZCZEGÓLNYCH LATACH, Z PODZIAŁEM NA LOKALE SOCJALNE I POZOSTAŁE LOKALE MIESZKALNE

ROZDZIAŁ II

ANALIZA POTRZEB ORAZ PLAN REMONTÓW I MODERNIZACJI WYNIKAJĄCY ZE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I LOKALI, Z PODZIAŁEM NA KOLEJNE LATA

ROZDZIAŁ III

PLANOWANA SPRZEDAŻ LOKALI

ROZDZIAŁ IV

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ ORAZ WARUNKI OBNIŻANIA CZYNSZÓW

ROZDZIAŁ V

SPOSÓB I ZASADY ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA ORAZ PRZEWIDYWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZARZĄDZANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA

ZARZĄD BUDYNKAMI STANOWIĄCYMI PRZEDMIOT WSPÓŁWŁASNOŚCI Z UDZIAŁEM MIASTA

ROZDZIAŁ VI

ŹRÓDŁA FINANSOWANIA GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ

ROZDZIAŁ VII

WYSOKOŚĆ WYDATKÓW Z PODZIAŁEM NA KOSZTY BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI, KOSZTY REMONTÓW ORAZ KOSZTY MODERNIZACJI LOKALI I BUDYNKÓW WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO ZASOBU MIASTA, KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI WSPÓLNYMI, KTÓRYCH MIASTO JEST JEDNYM ZE WSPÓŁWŁAŚCICIELI, A TAKŻE WYDATKI INWESTYCYJNE

ROZDZIAŁ VIII

OPIS INNYCH DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU POPRAWĘ WYKORZYSTANIA I RACJONALIZACJĘ GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA

WSTĘP

Opracowanie Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Miasta Lublin jest realizacją obowiązku, który nałożyła ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), zwana dalej Ustawą o ochronie praw lokatorów.

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, należy do podstawowych zadań własnych gminy.

1. Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta uregulowane są w odrębnej uchwale Rady Miasta Lublin. W szczególności mieszkaniowy zasób Miasta służy zaspokajaniu potrzeb osób:
 - 1) o niskich dochodach i trudnych warunkach mieszkaniowych,
 - 2) zamieszkujących w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego lub w budynkach przeznaczonych do rozbiórki ze względu na planowane inwestycje miejskie,
 - 3) którym miasto jest zobowiązane dostarczyć lokal socjalny na mocy wyroku sądu,
 - 4) które utraciły mieszkanie na skutek klęski żywiołowej, katastrofy, pożaru i innych zdarzeń losowych,
 - 5) które opuściły dom dziecka, rodzinę zastępczą lub rodzinny dom dziecka w związku z uzyskaniem pełnoletniości, a nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i nie są w stanie ich zaspokoić we własnym zakresie.
2. Celem Programu jest wdrożenie racjonalnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym, prowadzącej do:
 - 1) zwiększenia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do udzielenia tej pomocy, w szczególności oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych i zamiennych,
 - 2) poprawy stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz planów remontów na kolejne lata,
 - 3) określenia zasad polityki czynszowej,
 - 4) zakończenia zmian własnościowych w nieruchomościach, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta,
 - 5) poprawy jakości zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta,
 - 6) zwiększenia zasobu mieszkaniowego o nowo wybudowane lokale komunalne.

Na koniec 2012 r. liczba rodzin oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej oraz liczba złożonych wyroków eksmisyjnych z uprawnieniem do lokalu socjalnego wynosiła łącznie 6 114 w tym 5 306 rodzin ubiegających się o lokal mieszkalny lub socjalny i 808 wyroków z uprawnieniem do lokalu socjalnego. Alarmująco szybko rosną potrzeby na lokale typu pomieszczenia tymczasowe (wymagane przy realizacji wyroków eksmisyjnych bez prawa do lokalu socjalnego), których liczba wynosi 385.

Uwzględniając powyższą sytuację, a także dodatkowo fakt wzrostu roszczeń odszkodowawczych z tytułu niedostarczonych lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych Miasto zmuszone jest do intensyfikacji swoich działań w zakresie pozyskiwania lokali ze szczególnym uwzględnieniem lokali socjalnych.

Rozdział I

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

Określenie mieszkaniowego zasobu, jego wielkości oraz struktury

1. Mieszkaniowy zasób Miasta, objęty wieloletnim programem, 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 posiadaniu samoistnym tych podmiotów.
2. Według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. charakterystyka mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ilość osób zamieszkujących	Ilość lokali z dodatkiem mieszkaniowym
Będące w zarządzie ZNK Lublin					
1.	Lokale położone w budynkach stanowiących własność Gminy Lublin	2.562	103.001,45	7.145	497
2.	Lokale położone w budynkach prywatnych i własności mieszanej	1.421	51.016,95	3.032	132
3.	Lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Lublin	5.280	222.145,82	14.458	1.065
	Razem	9.263	376.164,22	24.635	1.694
Będące poza zarządem ZNK Lublin					
	Wyszczególnienie	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa w m²	Ilość osób zamieszkujących	Ilość lokali z dodatkiem mieszkaniowym
1.	Lokale położone w budynkach będących w zarządzie instytucji oświatowych podległych Gminie Lublin	47	2 133,7	121	1
2.	Lokale położone w budynkach będących własnością spółek z udziałem Gminy Lublin („Kamienice Miasta”)	112	4 836,71	279	25
	Razem	159	6 970,41	400	26

Statystyka zadłużeń dla lokali mieszkalnych stanowiących zasób Miasta Lublin

Stan na	Rodzaj własności	Liczba lokali z zadłużeniem	Wartość zadłużeń ogółem (tys. zł)*	Ilość zawartych ugód
grudzień 2011 r.	Lokale w budynkach będących własnością Gminy Lublin	1.405	17.001	179
	Lokale Gminy Lublin w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2.829	39.584	510
	Lokale zajęte przez Gminę Lublin w budynkach prywatnych i o własności mieszanej	871	8.427	115
	Razem	5.105	65.012	804
grudzień 2012 r.	Lokale w budynkach będących własnością Gminy Lublin	1.462	18.557	169
	Lokale Gminy Lublin w budynkach wspólnot mieszkaniowych	2.771	43.079	434
	Lokale zajęte przez Gminę Lublin w budynkach prywatnych i o własności mieszanej	827	8.839	100
	Razem	5.060	70.475	703

* *Zadłużenia bez kosztów sądowych i odsetek*

Statystyka zadłużeń dla lokali mieszkalnych stanowiących zasób Miasta Lublin (Kamienice Miasta Sp. z o.o.)

stan na dzień	liczba lokali z zadłużeniem	wartość zadłużeń ogółem (tys. zł)*	ilość zawartych ugód
grudzień 2011 r.	62	152	11
grudzień 2012 r.	58	172	8

* *Zadłużenia bez kosztów sądowych i odsetek*

Wskaźnik ściągalności czynszów kształtował się następująco:

za rok 2011 – 86,98%

za rok 2012 – 80,05%

1. Ilość gospodarstw korzystających z dodatków mieszkaniowych (stan na dzień 31.12.2012 r.) 10.098 – ilość przyznanych decyzji:

- w zasobie mieszkaniowym Miasta Lublin – 3 415,
- w zasobie spółdzielczym – 4 163,
- w zasobie wspólnot mieszkaniowych – 1 048,
- w zasobie prywatnym – 1 094,
- w zasobie TBS – 213,
- w zasobie innym – 165.

2. Wydatkowana kwota na wypłatę dodatków w 2012 – 13 161 132 zł.

3. Prognoza na 2014 – 2018 – 65 000 000 zł.

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta Lublin na lata 2014-2018

Liczba komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2014-2018 ulegać będzie ciągłym zmianom. Zmniejszenie obecnego zasobu będzie następowało w związku z kontynuacją sprzedaży lokali, systematycznym usamodzielnianiem lokali mieszkalnych, w których pomieszczenia są używane wspólnie przez kilku najemców (scalanie wcześniej podzielonych lokali po zwolnieniu lokalu przez jednego z najemców), rozbiórką budynków, głównie ze względu na ich zły stan techniczny oraz sprzedaż budynków z uwagi na nieopłacalność remontów. Zwiększanie mieszkaniowego zasobu miasta wynikać będzie z planowanych inwestycji budownictwa komunalnego. Według danych na koniec 2012 r. Miasto dysponowało 9 263 lokalami mieszkalnymi, w tym 850 lokalami socjalnymi (343 w budynkach socjalnych, a pozostałe przekwalifikowane w starych zasobach) i 20 pomieszczeniami tymczasowymi.

Lokale mieszkalne

Rok	Ilość lokali (stan na dzień 1 stycznia)	Zakładana sprzedaż lokali	Ubytek lokali (budynki do wyburzenia, sprzedaży lub zmiana sposobu ich użytkowania)	Ubytek lokali w wyniku przekwalifikowania na lokale socjalne	Uzysk lokali w wyniku inwestycji (budowa, zakup, wynajem, adaptacja)	Ilość lokali (stan na dzień 31 grudnia)
2013	9 263	50	66	37	–	9 110
2014	9 110	50	26	94	64	9 004
2015	9 004	50	15	94	64	8 909
2016	8 909	50	15	40	–	8 804
2017	8 804	50	15	40	–	8 699
2018	8 699	50	15	40	–	8 594

Opracowana prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego Miasta wskazuje, iż do roku 2018 zasób mieszkaniowy ulegnie zmniejszeniu. Przewiduje się spadek liczby lokali mieszkalnych przeznaczonych na najem na czas nieoznaczony, pomimo planowanych inwestycji. W latach 2014-2018 przewiduje się ubytek 669 lokali mieszkalnych w związku z ich sprzedażą, zmianą sposobu ich użytkowania, wyłączeniem z użytkowania z uwagi na stan techniczny, przekazaniem zarządu właścicielom budynków oraz przekwalifikowaniem 345 mieszkań na lokale socjalne.

W 2013 roku ubytek 66 lokali wyniknie między innymi z:

- sprzedaży nieruchomości przy ul. Głównej 43 i 45 oraz Zabytkowej 5 (zły stan techniczny) – 12 lokali,
- sprzedaży udziałów w budynku przy ul. Olejnej 7 – 7 lokali,
- wyłączenia z użytkowania budynków przy ul. Grodzickiego 66, Żmigród 7 (oficyna) i Garbarska 12 – 9 lokali,
- zmiany sposobu użytkowania - ul. Grodzkiej 36/10, Lubomelska 5/12 i 13, Biłgorajska 15/12 i Królewska 17/Żmigród 1 – 7 lokali,
- przekazanie zarządu właścicielom budynków – 28 lokali.

Lokale socjalne

Rok	Ilość lokali (stan na dzień 1 stycznia)	Uzysk lokali w wyniku inwestycji (budowa, zakup, wynajem, adaptacja)	Uzysk lokali w wyniku przekwalifikowania na lokale socjalne	Ilość lokali (stan na dzień 31 grudnia)
2013	850	–	37	887
2014	887	–	94	981
2015	981	–	94	1 075
2016	1 075	–	40	1 115
2017	1 115	–	40	1 155
2018	1 155	–	40	1 195

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 mieszkań na lokale socjalne w ramach istniejącego zasobu zostanie zintensyfikowany. Będzie to możliwe dzięki równoległym działaniom w zakresie budownictwa komunalnego i uruchomienia programu zamian mieszkań. Prognoza dotycząca liczby lokali socjalnych pomimo tendencji wzrostowej jest na poziomie dwukrotnie niższym niż szacowane potrzeby Miasta w tym zakresie.

Określenie stanu technicznego zasobu

1. Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych.
2. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi: wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj 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

Charakterystyka zasobu	dobry *	średni **	zły ***
ZNK %	2%	18%	80%
Kamienice Miasta	45	33	22

* 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 jednego elementu (np. konstrukcji, pokrycia dachowego, stolarki, instalacji).

Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego

Własność Gminy Lublin - stan na grudzień 2012 r.

DATA	Ogółem lokale mieszkalne	Lokale mieszkalne Gminy Lublin	Lokale użytkowe Gminy Lublin	Lokale mieszkalne wykupione	Lokale użytkowe wykupione	Pow. lokali mieszk. Gminy Lublin	Pow. lokali użytk. Gminy Lublin	Liczba budynków
do 1903	367	367	102	0	0	14.073,68	6.658,21	45
1904-1933	525	525	65	0	0	18.220,75	9.643,33	52
1934-1953	102	102	15	0	0	3.924,2	2.487,53	20
1954-1974	262	262	142	5	0	10.313,5	19.552,32	58
1975-1993	87	87	83	0	0	4.502,29	15.067,34	21
1993 i młodsze	1.219	1.219	14	0	0	51.918,61	1.511,8	30
RAZEM	2.562	2.562	421	5	0	102.953,03	54.920,53	226

Własność mieszana - stan na grudzień 2012 r.

DATA	Ogółem lokale mieszkalne	Lokale mieszkalne Gminy Lublin	Lokale użytkowe Gminy Lublin	Lokale mieszkalne wykupione	Lokale użytkowe wykupione	Pow. lokali mieszk. Gminy Lublin	Pow. lokali użytk. Gminy Lublin	Liczba budynków
do 1903	52	52	14	0	0	2.497,57	1.552,93	3
1904-1933	156	150	21	0	0	6.689,03	766,08	10
1934-1953	11	11	0	0	0	398,69	0	1
1954-1974	3	3	14	0	0	121,44	1.823,21	5
1975-1993	20	20	0	0	0	932,91	0	7
1993 i młodsze	0	0	0	0	0	0	0	0
RAZEM	242	236	49	0	0	10.639,64	4.142,22	26

Wspólnoty mieszkaniowe - stan na grudzień 2012 r.

DATA	Ogółem lokale mieszkalne	Lokale mieszkalne Gminy Lublin	Lokale użytkowe Gminy Lublin	Lokale mieszkalne wykupione	Lokale użytkowe wykupione	Pow. lokali mieszk. Gminy Lublin	Pow. lokali użytk. Gminy Lublin	Liczba budynków
do 1903	551	268	51	268	19	11.294,85	4.834,04	31
1904-1933	730	381	75	345	8	15.361,42	4.311,4	45
1934-1953	1.550	311	33	1.234	6	13.614,47	2.538,28	62
1954-1974	10.840	3.584	138	7.256	14	147.193,29	14.703,5	243
1975-1993	1.768	599	7	1.169	0	27.694,33	653,6	33
1993 i młodsze	191	136	6	55	0	6.987,45	275,23	4
RAZEM	15.630	5.279	310	10.327	47	222.145,81	27.316,05	418

Samostne posiadanie Gminy - stan na grudzień 2012 r.

DATA	Ogółem lokale mieszkalne	Lokale mieszkalne Gminy Lublin	Lokale użytkowe Gminy Lublin	Lokale mieszkalne wykupione	Lokale użytkowe wykupione	Pow. lokali mieszkalnych Gminy Lublin	Pow. lokali użytkowych Gminy Lublin	Liczba budynków
do 1903	187	187	15	0	0	7.221,59	811,85	18
1904-1933	918	915	45	0	0	29.974,08	2.100,54	92
1934-1953	85	85	5	0	0	3.244,61	120,69	12
1954-1974	0	0	0	0	0	0	0	0
1975-1993	0	0	0	0	0	0	0	0
1993 i młodsze	0	0	0	0	0	0	0	0
RAZEM	1.190	1.187	65	0	0	40.440,28	3.033,08	122

Powiększanie zasobu mieszkaniowego

1. Miasto Lublin corocznie odzyskuje ok. 150 lokali mieszkalnych w wyniku naturalnego ruchu mieszkańców. Liczba pozyskiwanych w ten sposób lokali, w ramach istniejącego zasobu mieszkaniowego, nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej rodzinom o niskich dochodach.
2. Z uwagi na utrzymujący się deficyt mieszkań i wciąż rosnące potrzeby mieszkańców, za priorytetowe uznaje się następujące działania:
 - a) budowa lokali mieszkalnych i socjalnych,
 - b) nabywanie budynków i ich adaptacja na cele mieszkalne,
 - c) pozyskiwanie lokali socjalnych (poprzez przekształcenie) w budynkach o niepełnym wyposażeniu technicznym,
 - d) pozyskiwanie lokali mieszkalnych w drodze zakupu od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym lub spółdzielni mieszkaniowych,
 - e) adaptacja lokali użytkowych na cele mieszkalne,
 - f) przejmowanie budynków od dłużników Miasta Lublin oraz ich adaptacja na cele mieszkalne.
3. Przyjmuje się, że w ramach przyznawanych środków na budownictwo komunalne Miasto będzie zawierać wieloletnie kontrakty na budowę lokali socjalnych i zamiennych, przeznaczając na ten cel własne tereny budowlane - co pozwoli na racjonalne wykorzystanie, będących w jego dyspozycji, środków finansowych i rzeczowych.
4. Niezbędnym będą działania uzupełniające – pozyskiwanie mieszkań oraz dokonywanie niezbędnych modernizacji istniejącej substancji komunalnej w oparciu o zewnętrzne źródła finansowania w ramach modelu partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP).
5. Uznaje się za konieczne, przy planowaniu realizacji budowy lokali socjalnych w oparciu o własne środki budżetowe Miasta, ubieganie się o pomoc z budżetu państwa w oparciu o ustawę z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych - Dz. U. z 2006 r., Nr 251, poz. 1844 z późn. zm. Ustawa ta przewiduje udzielenie wsparcia finansowego przy budowie, remoncie lub przebudowie budynków, zmianie sposobu użytkowania budynków niemieszkalnych, a także zakupie lokali – całość z myślą o powstawaniu nowych lokali socjalnych.
6. Priorytetem winna być kontynuacja działań przy planowanych zadaniach inwestycyjnych, a dotyczących budowy:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Zygmunta Augusta na Felinie:
 - zakładana liczba mieszkań: 64,
 - termin realizacji: 2014 rok.
 - b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Witosa na Felinie:
 - zakładana liczba mieszkań: 64,
 - termin realizacji: 2015 rok.

7. Z zasobu nieruchomości gminnych na rzecz Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, na cele realizacji zabudowy wielorodzinnej przekazane zostały tereny usytuowane w osiedlu Felin obejmujące części działek nr 35/3, 36/3, 39/3, 40/3, 46/5, 47/5, 17 położonych przy Drodze Męczenników Majdanka oraz działki nr 49/3, 51/4, 52/4, 53/3, 54/3 o łącznej powierzchni 1,1187 ha (obr. 11- Dziesiąta Wieś, ark. 5) położone w pobliżu al. Witosa. Obecnie w stosunku do działki nr 52/4 jest prowadzone postępowanie w sprawie zwrotu nieruchomości na rzecz byłych właścicieli. Po jego zakończeniu będzie możliwe kontynuowanie inwestycji. Natomiast działki nr 48/4, 49/1, 51/14, 52/15, 54/10 o łącznej powierzchni 1,0736 ha (obręb 11 - Dziesiąta Wieś, ark. 5) położone w obszarze zabudowy wielorodzinnej zgodnie z Uchwałą nr 1121/XLII/2010 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2010 roku Gmina Lublin zamierza wnieść aportem na rzecz Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Nowy Dom” Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. W stosunku do działki nr 52/15 jest prowadzone postępowanie w sprawie zwrotu nieruchomości na rzecz byłych właścicieli. Po jego zakończeniu będzie możliwe kontynuowanie inwestycji. Ponadto, Gmina Lublin planuje przekazać Towarzystwu Budownictwa Społecznego „Nowy Dom” część działki nr 35/3.
8. Należy dążyć do odzyskiwania pojedynczych lokali o niepełnym standardzie (położonych w budynkach stanowiących w całości własność Miasta) poprzez wskazywanie dotychczasowym najemcom pełnostandardowych lokali mieszkalnych i przeznaczenia zwalnianych mieszkań na lokale socjalne.
9. Dokonywanie wyodrębnienia całych budynków położonych poza strefą staromiejską i śródmiejską, w których wszystkie obecne mieszkania spełniają wymogi lokali socjalnych i przeznaczenie ich w całości na ten cel.

Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych

1. Miasto Lublin jest zobowiązane do zaspokajania potrzeb osób, których uprawnienia do wynajęcia mieszkania wynikają wprost z ustawy o ochronie praw lokatorów, czyli do zapewnienia odpowiedniej ilości lokali socjalnych i zamiennych. Według potrzeb bilansujących się na koniec 2012 roku Miasto Lublin chcąc zrealizować pomoc obowiązkową, choćby w minimalnym zakresie, powinno udostępnić do najmu ok. 1000 lokali socjalnych oraz 385 pomieszczeń tymczasowych.

Rzeczywista i prognozowana ilość wyroków sądowych orzekających eksmisję
(z wynikającym z nich obowiązkiem zapewnienia lokalu socjalnego)

Rok	Rzeczywista ilość	Przewidywana ilość WS
2011	681	–
2012	808	–
2013	900 (stan na 31.05.2013)	1000
2014	–	1200
2015	–	1400
2016	–	1600
2017	–	1800
2018	–	2000

Bez uprawnienia do lokalu socjalnego – 385 (na koniec grudnia 2012 r.)

2. Niezależnie od powyższych potrzeb, określona ilość wnioskodawców ubiega się o pomoc mieszkaniową z tytułu złych warunków mieszkaniowych z jednoczesnym osiąganiem niskich dochodów. Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych tych gospodarstw jest określone w ustawie o ochronie praw lokatorów jako jedno z zadań gminy.

3. Ponadto na wskazanie lokalu przez Miasto oczekują:
- osoby zamieszkujące w lokalach niemieszkalnych,
 - wychowankowie domów dziecka,
 - repatrianci,
 - osoby posiadające 3-letnie wypowiedzenie stosunku najmu w budynkach prywatnych,
 - osoby oczekujące na zamianę lokali „z urzędu”.

W związku z realizacją zadań własnych Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie będzie kontynuowana pomoc w zakresie przekazywania mieszkań chronionych w ilości wykazanych potrzeb oraz dysponowania stosownymi środkami finansowymi przez MOPR. Mieszkania chronione będą przeznaczone dla:

- usamodzielniających się wychowanków domów dziecka, rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych,
- osób niepełnosprawnych, bezdomnych i osób posiadających status uchodźcy.

Tabela przedstawiająca ilość wnioskodawców ubiegających się o pomoc mieszkaniową
(stan na 31 grudnia 2012)

Lp.	Tytuł	Ilość wnioskodawców
1.	lokale socjalne	808
2.	lokale mieszkalne	5 306
3.	realizacja wyroków sprzed 12.11.1994 r.	9
4.	budynki zagrożone	3
5.	wychowankowie domów dziecka	33
6.	zamiany z urzędu	95
7.	pomieszczenia tymczasowe	385

4. Zgodnie z art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów - jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądu, wierzycielowi przysługuje roszczenie do gminy o wypłatę odszkodowania. Z tego tytułu obserwuje się tendencję wzrostową liczby spraw sądowych związanych z roszczeniami, co wpływa na konieczność zabezpieczenia środków finansowych niezbędnych na realizację obowiązku ustawowego w zakresie zaspokajania roszczeń odszkodowawczych na kolejne lata.

Rzeczywiste i prognozowane wydatki przeznaczone na wypłatę odszkodowań (w zł)

Rok	Wydatki rzeczywiste (wypłacone)	Wydatki prognozowane
2011	289 926,63 zł	294 000,00 zł
2012	595 976,49 zł	651 370,00 zł
2013	130 562,81 zł (na dzień 31.05.2013)	700 000,00 zł
2014	–	750 000,00 zł
2015	–	800 000,00 zł
2016	–	850 000,00 zł
2017	–	900 000,00 zł
2018	–	950 000,00 zł

Podstawę wypłaty odszkodowania przez Miasto Lublin stanowi:

- wyrok sądu nakładający na Miasto obowiązek wypłaty odszkodowania wraz z ustaleniem jego wysokości,
- ugoda sądowa w sytuacji, gdy Miasto uznaje powództwo.

Nie wyklucza się możliwości zawierania ugód bezpośrednio pomiędzy Wydziałem Spraw Mieszkaniowych Urzędu a wierzycielem w celu zmniejszenia wysokości wypłacanych odszkodowań.

5. Lokale, których standard oraz struktura uzasadnia przeznaczenie ich na lokale socjalne lub zamienne będą dysponowane w pierwszej kolejności na realizację obligatoryjnych zadań Miasta, czyli wskazywane do najmu w oparciu o wyroki sądowe oraz decyzje organu nadzoru budowlanego.

Rozdział II

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

Analiza potrzeb remontowych i plan remontów zasobu

1. Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali mieszkalnych będących w zasobie Zarządu Nieruchomości Komunalnych ustalane są przez ww. Zarząd w oparciu o stan techniczny budynków, wynikający między innymi z przeglądów technicznych wykonywanych zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.), a także z ekspertyz, opinii, nakazów oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.
2. 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 następujących priorytetów:
 - eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali (a także osób trzecich),
 - zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków,
 - utrzymanie zapobiegawczego charakteru części remontów.
3. Założenie standardów jakim powinien odpowiadać mieszkaniowy zasób Miasta Lublin są następujące:

STANDARD BUDYNKÓW:

- elementy konstrukcji budynków pozbawione zagrożeń,
- sprawna instalacja elektryczna przygotowana do zwiększonych obciążeń sprzętem gospodarstwa domowego,
- instalacja gazowa z aktualnym protokołem badań szczelności,
- instalacja kominowa spalinowa i wentylacyjna z corocznym protokołem badań,
- instalacja odgromowa z protokołem badań (co 3 lata),
- elewacja budynków bez ubytków tynków – odnawiana nie rzadziej niż co 10 lat,
- pokrycia dachowe szczelne i konserwowane,
- kompletne obróbki blacharskie i elementy odwodnienia dachów,
- malowane klatki schodowe i elementy stolarki – przynajmniej co 7 lat.

STANDARD LOKALU MIESZKLANEGO:

- sprawna instalacja gazowa i elektryczna,
- sprawna wentylacja w kuchni i łazience,
- odpowiednie do standardu lokalu wyposażenie w urządzenia sanitarne,
- odpowiednio dobrane źródło ogrzewania lokalu,
- szczelna stolarka drzwiowa i okienna.

Potrzeby dotyczące remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta Lublin na lata 2014-2018

Lp.	Rodzaj prac (zakres remontu)	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2014	2015	2016	2017	2018
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
Razem		10.000	10.500	10.500	10.000	10.000

Potrzeby dotyczące remontów mieszkań (zakres wynikający z obowiązków wynajmującego) w latach 2014- 2018

Lp.	Rodzaj prac	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2014	2015	2016	2017	2018
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.	Odrzymbianie 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
Razem		7.000	7.500	7.500	7.000	7.000

Inne wydatki związane z budynkami w latach 2014-2018

Lp.	Rodzaj prac	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2014	2015	2016	2017	2018
1.	Zabezpieczenie budynków do czasu ich sprzedaży lub rozbiórki	200	200	300	300	300
2.	Rozbiórki budynków Gminy Lublin	300	300	400	400	500
Razem		500	500	700	700	800

Wykaz budynków stanowiących własność Miasta wymagających remontu głównego

Lp.	Rodzaj prac	Adres	Szacunkowy koszt (w tys. zł)
1.	Remont zabezpieczający	Lubartowska 30	200
2.	Remont zabezpieczający	Kowalska 3	250
3.	Remont lokali nr 26 i 30, kominy	Lubartowska 27/29	320
4.	Zagospodarowanie podwórka	Rynek 13	40
5.	Remont zabezpieczający (decyzja PINB)	Skibińska 14	140
6.	Remont elewacji, przewodów kominowych	Misjonarska 24	750
7.	Remont zabezpieczający	Drewniana 3	230
8.	Remont zabezpieczający	Wolska 2	100
9.	Remont fragmentu elewacji i dachu	Krakowskie Przedmieście 53	100
10.	Remont zabezpieczający	Archidiakońska 3	150
Razem			2.280

Prognozowane potrzeby na remonty i modernizację budynków i lokali mieszkalnych w latach 2014-2018 (w tys. zł)

Prognozowane potrzeby na modernizację budynków i lokali mieszkalnych

Lp.	Rok	Prognozowane potrzeby (w tys. zł)
1.	2014	4.500
2.	2015	5.500
3.	2016	6.000
4.	2017	6.000
5.	2018	6.000
Razem		28.000

Jak wynika z powyższych tabel na najpilniejsze potrzeby remontowe (przewidziane do wykonania w latach 2014-2018) należy zabezpieczyć środki finansowe w wysokości oszacowanej na kwotę 92.480.000 złotych. Wyszczególnione w tabeli wydatki na remonty obejmują kwoty dotyczące potrzeb remontowych budynków i mieszkań tworzących mieszkaniowy zasób Miasta Lublin – w tym lokali położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

4. Standardy wymienione w pkt 3 nie dotyczą lokali przeznaczonych na lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe.
5. Potrzeby remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych będących poza zarządem Zarządu Nieruchomości Komunalnych ustalane są przez zarząd poszczególnych wspólnot. Miasto natomiast przekazuje zaliczki na fundusz remontowy, za lokale będące ich własnością, zgodnie z uchwałami wspólnot.
6. Środki finansowe planowane na remonty winny zapewnić w pełnym zakresie realizację tych robót, które mają na celu eliminację zagrożenia życia i zdrowia użytkowników lokali (oraz osób trzecich), a także decydują o właściwym zabezpieczeniu przeciwpożarowym budynków.
7. W ramach dysponowania środkami należy przewidzieć konieczność przystosowania budynków lub ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych – jeżeli takie potrzeby wystąpią.
8. Dopuszcza się możliwość wykonania remontu lokalu z własnych środków przez wierzyciela dla osoby uprawnionej wyrokiem eksmisyjnym do otrzymania lokalu socjalnego.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

1. Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Lublin jest:
 - dalsza częściowa prywatyzacja zasobu mieszkaniowego,
 - pozyskiwanie środków na budowę nowych mieszkań komunalnych,
 - racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem Miasta Lublin.
2. Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Lublin odbywa się na podstawie odrębnej uchwały Rady Miasta Lublin, określającej zasady zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Lublin – uchwała nr 1207/XLV/2010 Rady Miasta Lublin z dnia 14 października 2010 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowych zasób Gminy Lublin.
3. Uchwała, o której mowa w § 1 pkt 2 określa, które lokale nie podlegają sprzedaży, stanowiąc tym samym tzw. niezbywalny zasób mieszkaniowy. Zasób docelowo – czynszowy tworzą:
 - a) lokale w budynkach, które ze względu na stan techniczny zostały zakwalifikowane do remontu kapitalnego lub rozbiórki oraz sutereny adaptowane na cele mieszkalne,
 - b) lokale w budynkach oddanych do użytkowania w rozumieniu art. 54 i nast. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zmianami) po dniu 1 stycznia 1995 r.,
 - c) lokale w budynkach poddanych kapitalnemu remontowi lub modernizacji po dniu 1 stycznia 1995 r., w których nie była rozpoczęta sprzedaż,
 - d) 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 pomocy publicznej polegającej na umorzeniu zaległości czynszowych w okresie ostatnich 5 lat licząc od daty złożenia wniosku o wykup lokalu mieszkalnego,
 - e) lokale socjalne,
 - f) lokale 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 niniejszej uchwały oraz w budynku przy ul. Jezuickiej 14,
 - g) lokale mieszkalne, w przypadku których prowadzone są postępowania dotyczące sprzedaży lub przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności - do czasu zakończenia tych postępowań,
 - h) 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,
 - i) lokale mieszkalne położone na nieruchomościach, w przypadku których stwierdzono nieprawidłowy stan geodezyjno-prawny – do czasu jego uregulowania,
 - j) lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 80 m² i powyżej – natomiast dopuszcza się do sprzedaży tego typu lokale za cenę stanowiącą 100% wartości lokalu.
4. W latach 2014-2018 planuje się kontynuację sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych – dążąc w ten sposób do pełnej ich prywatyzacji.

Prognoza wielkości sprzedaży lokali mieszkalnych

1. W latach 2009-2012 liczba sprzedanych mieszkań utrzymywała się na poziomie (średnia z 4 lat) 307 lokali w skali roku przy obecnie widocznym spadku w roku 2013.

Dla porównania przedstawiono dane z I kwartałów z lat 2009-2012:

- w roku 2009 sprzedano 343 lokale za kwotę 7 352 898 zł (w I kwartale 68 mieszkań za kwotę 1 355 318 zł),
- w roku 2010 sprzedano 410 lokali za kwotę 9 399 870 zł (w I kwartale 108 mieszkań za kwotę 2 519 930 zł),
- w roku 2011 sprzedano 273 lokale za kwotę 6 953 988 zł (w I kwartale 68 mieszkań za kwotę 1 659 799 zł),
- w roku 2012 sprzedano 203 lokale za kwotę 6 803 020 zł (w I kwartale 50 mieszkań za kwotę 1 528 766 zł),
- w I kwartale 2013 roku sprzedano 12 lokali za kwotę 569 975 zł.

2. W latach 2014 – 2018 szacowana jest średnia sprzedaż lokali mieszkalnych w wysokości ok. 200 mieszkań – średnio 50 mieszkań w ciągu roku.
3. Przewidywane wpływy ze sprzedaży ww. ilości mieszkań szacuje się na około 2 do 2,5 mln zł w skali roku.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów

Ustalanie stawki czynszu

1. Obecnie, zgodnie z zarządzeniem nr 12/2/2012 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 3 lutego 2012 r. obowiązuje stawka bazowa czynszu w komunalnych lokalach mieszkalnych w wysokości 6,14 zł/m²/m-c, natomiast stawka czynszu dla lokali socjalnych wynosi 1,21 zł/m²/m-c.
2. W odniesieniu do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Lublin wynoszącego 3880,22 zł w IV kwartale 2012 r. i I kwartale 2013 r. stawki czynszu kształtują się następująco:
 - 3% wartości odtworzeniowej wynosi 9,70 zł/m²/m-c,
 - maksymalna stawka czynszu 6,63 zł/m²/m-c stanowi 2,05% wartości odtworzeniowej,
 - stawka bazowa czynszu 6,14 zł/m²/m-c stanowi 1,90% wartości odtworzeniowej,
 - średnia stawka czynszu 5,38 zł/m²/m-c (31.12.2012 r.) stanowi 1,66% wartości odtworzeniowej.
3. Dotychczas przyjmowano założenie, że średnia wysokość czynszu powinna zapewnić pokrycie kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego. W 2012 r. wielkości te kształtowały się następująco: średnioroczny czynsz należny wyniósł 5,39 zł/m²/m-c a średnioroczny koszt utrzymania lokali mieszkalnych (finansowany czynszem) 9,50 zł/m²/m-c. Przedstawione wielkości świadczą o tym, że czynsz pokrył koszty tylko w 56%. Polityka ta nadal będzie kontynuowana.
4. Dodatkowo corocznie część kosztów remontów zasobów mieszkaniowych finansowana jest poprzez dotacje z budżetu miasta. W 2011 r. wydatki te w zakresie lokali mieszkalnych wyniosły 0,54 zł/m²/m-c, a w 2012 r. 1,08 zł/m²/m-c. Ponadto ZNK przekazał do wspólnot mieszkaniowych zaliczki na fundusz remontowy w kwocie: w 2011 r. - 4 761 016 zł, a w 2012 r. - 4 709 178 zł.

Kształtowanie się stawki czynszu według stanu z dnia 31 grudnia 2012 r.

Lp.	Liczba lokali	Pow. użytkowa (w m ²)	Stawka czynszu (zł/m ²)	Należne wpływy z czynszu (w zł)
1.	309	9.767	1,21	11.819
2.	67	2.040	2,70	5.508
3.	31	953	2,95	2.811
4.	2	39	3,19	123
5.	99	3.115	3,44	10.717
6.	61	2.151	3,68	7.916
7.	198	6.789	3,93	26.682
8.	92	3.252	4,18	13.592
9.	557	17.334	4,42	76.616
10.	303	11.531	4,67	53.850
11.	344	13.301	4,91	65.305
12.	774	30.981	5,16	159.861
13.	106	4.432	5,40	23.930
14.	2.077	86.822	5,65	490.545
15.	98	4.047	5,89	23.838
16.	2.658	114.313	6,14*	701.884
17.	558	27.186	6,39	173.720
18.	407	19.592	6,63	129.893
Razem	8.741	357.645	–	1.978.610

* stawka bazowa czynszu

Działania skierowane na poprawę ściągalności czynszu

1. Dalsze działania windykacyjne zgodnie z przyjętymi procedurami obejmujące wszystkich zadłużonych najemców:
 - wezwania do zapłaty,
 - wypowiedzenia umów najmu,
 - wezwania przed sądowe,
 - postępowania egzekucyjne.
2. W związku z możliwością od 2012 r. przeprowadzania eksmisji do noclegowni, wyroki eksmisyjne, w których nie ma orzeczonego lokalu socjalnego lub tymczasowego będą na bieżąco realizowane.
3. Działania w zakresie udzielenia najemcom zalegającym z opłatami czynszowymi pomocy poprzez:
 - rozkładanie zaległości na raty (ugody),
 - odraczania terminów płatności,
 - umarzanie zaległości.
4. Kontynuacja programu odpracowywania długu przez najemców zadłużonych lokali (odśnieżanie, zamiatanie, malowanie, sprzątanie) i medialne nagłośnienie tego programu.
5. Kontynuowanie programu zamiany lokali mieszkalnych.

Warunki obniżania czynszu

Warunki te szczegółowo zostały określone w uchwale nr 462/XXI/2012 Rady Miasta Lublin z dnia 31 maja 2012 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

Zarząd zasobem mieszkaniowym

1. Zarząd mieszkaniowym zasobem Miasta Lublin sprawuje Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie będący zakładem budżetowym.
2. 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.

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Lublin

1. W budynkach wspólnot mieszkaniowych Miasto Lublin posiada, na dzień 31 grudnia 2012 r., 5 280 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 222 145,82 m², w których zamieszkuje 24 635 osób.
2. Reprezentantem Miasta, jako współwłaściciela we wspólnotach mieszkaniowych, są pracownicy Zarządu Nieruchomości Komunalnych oraz właściwych Wydziałów Urzędu Miasta Lublin posiadający stosowne pełnomocnictwa.
3. 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.
4. Zasady wyrażania zgody na adaptację części wspólnych, zarówno w budynkach będących własnością Miasta Lublin, jak i w budynkach wspólnot mieszkaniowych stanowią czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Adaptacje takie mogą być dokonywane na podstawie odrębnych przepisów prawa.
5. Rola Miasta w zakresie polityki finansowej w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych wyraża się następująco:
 - a) 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,
 - b) Zarząd Nieruchomości Komunalnych kontroluje sposób rozliczenia udziału Miasta w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

Zarządzanie budynkami prywatnymi zasiedlonymi przez Miasto, których zarząd prowadzony jest w oparciu o przepisy K.c. o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia

Obecnie ZNK w imieniu Miasta 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 na koszty wynikające z ewentualnych roszczeń ze strony właścicieli lub ich następców prawnych.

W celu wyeliminowania tej sytuacji:

1. Miasto dążyć będzie do stworzenia warunków zachęcających właścicieli do przejmowania budynków we własny zarząd przez przyjęcie we wzajemnych rozliczeniach opcji zerowej.
2. W budynkach nieodebranych przez właścicieli a pozostających nadal w zarządzie ZNK, Miasto w stosunku do lokali przez nią wynajmowanych pokrywać będzie na dotychczasowych zasadach różnice pomiędzy faktycznymi kosztami utrzymania lokali a wpływami czynszowymi.

Zarząd budynkami stanowiącymi przedmiot współwłasności z udziałem Miasta

Zarządzanie budynkami, w których Miasto posiada ułamkowy udział we własności, opiera się na zasadach określonych przepisami kodeksu cywilnego. Zarządzanie wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli. Miasto podejmie konieczne kroki w celu porozumienia się z pozostałymi współwłaścicielami, co do określenia sposobu zarządu budynkiem będącym przedmiotem współwłasności. Wyłonienie zarządcy dla budynków, których właściciele znani są z miejsca pobytu ustalone zostanie w drodze negocjacji. Do czasu przekazania zarządu tych budynków współwłaścicielom lub podmiotom przez nich wyłonionym będą one w dalszym ciągu zarządzane przez ZNK.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej

1. Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej są przychody z tytułu:
 - czynszu za najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Lublin,
 - czynszu za najem lokali użytkowych, będących także źródłem dofinansowania wydatków nie dających się pokryć czynszem z lokali mieszkalnych i socjalnych z uwagi na brak wpływów od lokatorów zalegających z opłatami czynszowymi i za dostarczane media, za które opłaty wnosi Miasto oraz niską stawką czynszu w lokalach socjalnych,
 - usług zarządzania nieruchomościami,
 - opłat z tytułu reklam i szyldów.

2. Dodatkowymi źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są:
 - środki z funduszy unijnych w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego z kolejnej perspektywy finansowej na lata 2014-2020 na realizację projektów m. in. z zakresu rewitalizacji obszarów miasta poprzez remonty zabytkowych budynków i przestrzeni publicznej wokół nich,
 - Fundusz Dopłat (Banku Gospodarstwa Krajowego), o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. Nr 251, poz. 1844 z późn. zm.) na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu zasobu lokali budownictwa mieszkaniowego Miasta,
 - środki pochodzące z preferencyjnych kredytów przewidzianych dla mieszkalnictwa, kredytów komercyjnych i pożyczek zaciąganych na rynku krajowym,
 - emisja obligacji zwykłych przez TBS „Nowy Dom” na sfinansowanie inwestycji mieszkaniowych na wynajem,
 - środki z funduszy ochrony środowiska na programy z zakresu ograniczenia niskiej emisji,
 - dotacje z budżetu miasta dla Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie na remonty budynków komunalnych i będących w samodzielnym posiadaniu Gminy Lublin oraz budowę budynków komunalnych i socjalnych,
 - środki z budżetu miasta na objęcie udziałów w TBS „Nowy Dom” w celu realizacji budowy nowych budynków komunalnych,
 - środki z budżetu miasta na tworzenie i utrzymanie mieszkań chronionych przeznaczonych dla usamodzielniających się wychowanków domów dziecka, rodzinnych domów dziecka i rodzin zastępczych, osób niepełnosprawnych, bezdomnych, cudzoziemców i osób posiadających status uchodźcy,
 - inne źródła finansowania.

Rozdział VII

Wysokość wydatków z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których Miasto jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

Koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta

Koszty zarządzania zasobem obejmują:

1. Koszty zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych oraz podmioty, którym zlecono te czynności, a wyłonione w drodze przetargu.
2. Koszty na bieżącą eksploatację budynków.

Prognoza wielkości kosztów utrzymania zasobu (średnie miesięczne w zł/m²)

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonane		Prognoza na lata					
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1.	Wynagrodzenie za sprawowanie zarządu i administrowanie zasobem Gminy przez ZNK i inne podmioty	1,49	1,58	1,64	1,67	1,71	1,75	1,79	1,83
2.	Wydatki na bieżącą eksploatację budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób Gminy	0,65	0,70	0,74	0,74	0,76	0,78	0,79	0,81
3.	Wydatki na pozostałe zadania związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Gminy	4,37	4,66	4,82	4,92	5,04	5,17	5,27	5,38
4.	Wydatki z tytułu pokrywania pełnych kosztów dostaw mediów technicznych	4,33	4,33	4,53	4,57	4,68	4,8	4,9	5
5.	Wysokość zaliczek eksploatacyjnych będących udziałem Gminy w bieżącym utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych	0,55	0,56	0,59	0,59	0,60	0,62	0,63	0,64
6.	Wysokość zaliczek remontowych będących udziałem Gminy w bieżącym utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych	0,91	0,93	0,96	0,99	1,01	1,04	1,06	1,08
7.	Wydatki na remonty finansowane przychodami z czynszów	1,10	1,07	0,56	1,13	1,16	1,19	1,21	1,24
8.	Razem koszty finansowane czynszem	13,40	13,83	13,84	14,61	14,98	15,35	15,66	15,97
9.	Wydatki na remonty finansowane dotacją	0,54	1,08	0,81	0,81	0,83	0,85	0,87	0,89
10.	Ogółem koszty utrzymania lokali mieszkalnych	13,94	14,91	14,65	15,42	15,81	16,20	16,52	16,86

Założenia: inflacja w latach 2013-2015: 2,5%, 2016 – 2017: 2%

Przewidywana wysokość przychodów z lokali mieszkalnych w przeliczeniu
na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania

Wyszczególnienie	Wykonane		Przewidywane w latach					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Średnie należne przychody w zł/m ²	9,47	9,52	9,67	9,72	9,82	9,92	10,01	10,11
Średnie rzeczywiste wpływy w zł/m ²	7,64	7,62	7,59	7,78	7,85	7,93	8,01	8,09
Poziom ściągłości	80,67%	80,05%	78,53%	80%	80%	80%	80%	80%

Założenia:

- zmniejszanie się powierzchni lokali mieszkalnych średnio 1% rocznie,
- utrzymująca się ściągłość opłat czynszowych na poziomie 80%.

Prognoza wielkości kosztów utrzymania zasobu „Kamienic Miasta” Sp. z o.o. (średnie miesięczne w zł/m²)

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonane		Prognoza na lata				
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
1.	Wynagrodzenie za sprawowanie zarządu i administrowanie zasobem Spółki „Kamienice Miasta”	4,08	4,63	4,75	4,87	4,99	5,09	5,19
2.	Wydatki na bieżącą eksploatację budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób „Kamienic Miasta” Sp. z o.o.	2,26	2,43	2,49	2,55	2,61	2,66	2,71
3.	Wydatki na pozostałe zadania związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych „Kamienic Miasta” Sp. z o.o.	3,95	9,86	10,11	10,36	10,62	10,83	11,05
4.	Wydatki na remonty finansowane przychodami z czynszów za lokale stanowiące zasób „Kamienic Miasta” Sp. z o.o.	3,95	7,88	8,08	8,28	8,49	8,66	8,83
5.	Razem koszty finansowane czynszem za lokale stanowiące zasób „Kamienic Miasta” Sp. z o.o.	10,29	14,94	15,31	15,69	16,08	16,40	16,73
6.	Wydatki Spółki „Kamienice Miasta” na remonty finansowane dotacją	–	1,98	2,03	2,08	2,13	2,17	2,21
7.	Ogółem koszty utrzymania lokali mieszkalnych „Kamienic Miasta” Sp. z o.o.	10,29	16,92	17,34	17,77	18,21	18,57	18,94

Założenia: inflacja w latach 2013-2015: 2,5%, 2016 – 2017: 2%.

Wydatki inwestycyjne

Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy (ustawa o ochronie praw lokatorów). W związku z powyższym Miasto Lublin podejmuje różne działania, także wynikające z niniejszego programu, celem powiększenia własnego zasobu mieszkaniowego.

W budżecie miasta przeznaczone są środki na realizację budowy nowych mieszkań. Zarząd Nieruchomości Komunalnych realizuje w chwili obecnej budowę dwóch budynków mieszkalnych (64 lokale) przy ul. Zygmunta Augusta na Felinie w oparciu o Fundusz Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego (dopłata bezzwrotna ok. 30% kosztów). Planowany termin zakończenia inwestycji – 15.07.2014 r., wynagrodzenie wstępne - 8.198.298,59 zł.

Zestawienie środków finansowych na realizację ww. inwestycji

2012 r.	2013 r.	2014 r.
1.000.000 zł	4.800.000 zł	2.822.207 zł

Ponadto ZNK rozpoczęło procedury związane z budową kolejnych dwóch budynków mieszkalnych na Felinie, przy ul. Witosa. Od umowy na prace projektowe ww. inwestycji, zawartej w wyniku rozstrzygnięcia przetargu nieograniczonego, zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych, odstąpiono z uwagi na nieuregulowany stan prawny gruntów przewidzianych pod budowę. Na 2013 r. ZNK miał przyznaną na ten cel dotację w wysokości 200 tys. zł. Rzeczywiście poniesione koszty określone zostaną po określeniu stanu zaawansowania prac i ich rozliczeniu.

Rozdział VIII

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

Działania w zakresie racjonalnego gospodarowania zasobem mieszkaniowym

Miasto Lublin w celu racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym będzie realizować oraz nadzorować następujące działania:

- prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób gwarantujący wysoką jakość robót i ich terminowość,
- adaptację pomieszczeń niemieszkalnych,
- remonty lokali opróżnionych (tzw. „pustostanów”) w zakresie między innymi skrócenia czasu ich przygotowania do zasiedlenia,
- dążenie do likwidacji mieszkań niesamodzielnych,
- kontynuowanie programu zamian mieszkań realizowanego przez Wydział Spraw Mieszkaniowych. Przeznaczanie części nowo wybudowanych lokali mieszkalnych dla lokatorów wywiązujących się z obowiązków najemcy, a dążących do poprawy swoich warunków mieszkaniowych. Umożliwi to pozyskiwanie lokali o obniżonej wartości w celu przekwalifikowania ich na lokale socjalne.

Dodatkowe działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych

1. Tworzenie lokali wielorodzinnych – wspólne kuchnie i sanitariaty na potrzeby realizacji wyroków sądowych z przyznanym uprawnieniem do lokalu socjalnego. Podjęcie działań mających na celu dokwaterowanie dodatkowych zadłużonych najemców do rodzin lub osób samotnych posiadających wyrok eksmisyjny, a zajmujących lokal o dużej powierzchni.
2. Wprowadzenie zmian w procedurze umorzeń – umorzenie, pod warunkiem zgody na zamianę mieszkania na mniejsze lub o niższym standardzie.
3. Przyjęcie polityki przekształcania lokali mieszkalnych na lokale socjalne przede wszystkim w budynkach miasta, z wyłączeniem Starego Miasta.
4. Podjęcie działań mających na celu uzyskanie mieszkań socjalnych w zabudowie modułowej i kontenerowej.
5. W przypadku gdy standard lokalu (lub budynku) zajmowanego przez dłużnika z wyrokiem eksmisyjnym uprawniającym go do zapewnienia lokalu socjalnego, jest odpowiednio niski (lub o małej powierzchni), można rozważyć przekształcenie dotychczas zajmowanego lokalu komunalnego na socjalny.
6. Zintensyfikowanie działań zmierzających do rozwiązania problemu nielegalnego zajmowania lokali (tzw. samowoli).
7. Dążenie by nakłady finansowe na bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych Miasta były adekwatne do potrzeb. Stan techniczny budynków, w których znajdują się lokale komunalne i mieszkalne ulega gwałtownemu pogorszeniu, a modernizacje są na poziomie niewystarczającym.
8. W przypadku lokali znajdujących się w budynkach o szczególnych walorach architektoniczno - konserwatorskich lub lokalizacyjnych w celu poprawy stanu technicznego, estetycznego, wykorzystywania budynku lub jego modernizacji Prezydent Miasta Lublin może przyjąć indywidualny sposób zagospodarowania lokali, dotyczący w szczególności: zbycia lub zmiany sposobu użytkowania.
9. Kontynuowanie współpracy z TBS „NOWY DOM” w oparciu o uchwałę nr 1122/XLIII/2010 Rady Miasta Lublin z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie zasad współpracy z Towarzystwem Budownictwa Społecznego „NOWY DOM” Sp. z o.o. w Lublinie w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców miasta Lublin.