



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 10 lutego 2026 r.

Poz. 947

UCHWAŁA NR 587/XVII/2026 RADY MIASTA LUBLIN

z dnia 5 lutego 2026 r.

w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin na lata 2026-2030

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) oraz 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 2023 r. poz. 725) - Rada Miasta Lublin uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się Wieloletni Program Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin na lata 2026-2030, 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 587/XVII/2026
Rady Miasta Lublin
z dnia 5 lutego 2026 r.

**Wieloletni Program Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin na lata 2026-2030**

Lublin, luty 2026 r.

Rozdział I**Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta Lublin w poszczególnych latach**

Mieszkaniowy zasób miasta, tworzą lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek utworzonych z udziałem Miasta, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 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
1.	Lokale położone w budynkach stanowiących własność miasta Lublin	2 426	98 287,93	5 466	212
2.	Lokale położone w budynkach prywatnych i własności mieszanej	964	33 104,79	1 515	37
3.	Lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta Lublin	5 101	215 273,86	11 563	564
4.	Lokale położone w budynkach będących własnością spółek z udziałem miasta Lublin (Lubelskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o. o.)	93	4 245,36	190	8
	Razem	8 584	350 911,94	18 734	821

1. Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego miasta Lublin na lata 2026-2030**Lokale komunalne**

Rok	Liczba lokali (stan na dzień 1 stycznia)	Ubytek lokali (budynki do wyburzenia, sprzedaży lub zmiana sposobu ich użytkowania)	Uzysk lokali w wyniku inwestycji (budowa, zakup, wynajem, adaptacja)	Ilość lokali (stan na dzień 31 grudnia)
2026	8 559	40	121	8 640
2027	8 640	86	-	8 554
2028	8 554	40	99	8 613
2029	8 613	40	-	8 573
2030	8 573	40	100	8 633

Prognoza wielkości zasobu mieszkaniowego miasta wskazuje, iż do roku 2030 dotychczasowy zasób mieszkaniowy będzie ulegał zmianom. W latach 2026-2030 przewiduje się ubytek 246 lokali mieszkalnych w związku z ich sprzedażą i rozbiórką budynków. Rozbiórka dotyczy 3 budynków usytuowanych przy ul. Wrońskiej 5 z uwagi na ich zły stan techniczny oraz zaplanowanej budowy w tym miejscu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 99 mieszkaniami. W drugiej połowie 2026 roku planuje się oddanie do użytkowania budowane na osiedlu Felin 3 budynki mieszkalne wielorodzinne z piwnicami w kondygnacji podziemnej oraz windami na każdej klatce.

Budynek nr 1 – o 4 kondygnacjach nadziemnych z podpiwniczeniem, czteroklatkowy wyposażony w windę (przystosowaną do przewozu osób na noszach) na każdej klatce. Zaprojektowano 45 mieszkań o łącznej powierzchni 2 008,36 m² – w tym 4 mieszkania przystosowane dla osób niepełnosprawnych.

Budynek nr 2 – o 4 kondygnacjach nadziemnych z podpiwniczeniem, czteroklatkowy wyposażony w windę (przystosowaną do przewozu osób na noszach) na każdej klatce. Zaprojektowano 44 mieszkania o łącznej powierzchni 1 772,77 m² – w tym 4 mieszkania przystosowane dla osób niepełnosprawnych.

Budynek nr 3 – o 4 kondygnacjach nadziemnych z podpiwniczeniem, dwuklatkowy, wyposażony w windę (przystosowaną do przewozu osób na noszach) na każdej klatce. Zaprojektowano 32 mieszkania o łącznej powierzchni 1 432,57 m² – w tym 2 mieszkania przystosowane dla osób niepełnosprawnych.

W 2030 r. planuje się oddanie do użytku 100 mieszkań wybudowanych przy ul. Dekutowskiego.

2. Określenie stanu technicznego zasobu

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania substancją mieszkaniową. Rozeznanie 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, 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 będących w Zarządzie Nieruchomości Komunalnych

Charakterystyka zasobu	2026	2027	2028	2029	2030
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	2026	2027	2028	2029	2030
dobry*	25%	25%	25%	25%	37%
średni**	37%	37%	37%	50%	50%
zły***	38%	38%	38%	25%	25%

* 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)

3. Struktura wiekowa zasobu mieszkaniowego

Własność miasta Lublin - stan na grudzień 2024 r.

Rok budowy	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali użytkowych	Liczba budynków
do 1903	355	97	13 606,62	10 403,63	46
1904-1933	456	40	16 344,28	3 150,44	38
1934-1953	125	37	4 922,83	8 835,26	24
1954-1974	199	163	7 920,60	19 978,96	57
1975-1993	136	75	7 209,54	13 542,56	21
1994 i młodsze	1 155	10	48 284,06	1 021,72	31
RAZEM:	2 426	422	98 287,93	56 932,57	217

Własność mieszana - stan na grudzień 2024 r.

Rok budowy	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali użytkowych	Liczba budynków
do 1903	115	20	4 573,07	1 828,89	5
1904-1933	67	5	2 894,95	184,96	6
1934-1953	18	1	981,17	38,20	3
1954-1974	7	0	289,87	0,00	7
1975-1993	26	2	1 053,81	53,82	15
1994 i młodsze	0	0	0	0	0
RAZEM:	233	28	9 792,87	2 105,87	36

Wspólnoty mieszkaniowe - stan na grudzień 2024 r.

Rok budowy	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali użytkowych	Liczba budynków
do 1903	225	47	9 659,82	2 499,24	30
1904-1933	432	66	17 807,41	4 224,00	54
1934-1953	280	27	12 292,16	2 388,19	57
1954-1974	3 285	130	134 537,21	14 132,90	255
1975-1993	682	12	32 030,12	994,96	38
1994 i młodsze	197	1	8 947,14	350,24	6
RAZEM:	5101	283	215 273,86	24 589,53	440

Samoistne posiadanie miasta - stan na grudzień 2024 r.

Rok budowy	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Powierzchnia lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokali użytkowych	Liczba budynków
do 1903	120	8	3 956,70	458,35	13
1904-1933	572	22	18 038,65	849,80	61
1934-1953	39	3	1 316,57	53,54	7
1954-1974	0	0	0	0	0
1975-1993	0	0	0	0	0
1994 i młodsze	0	0	0	0	0
RAZEM:	731	33	23 311,92	1 361,69	81

4. Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych

Lp.	Prognozowane potrzeby	Lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Lokale z najmem socjalnym (wyrok z przyznanym uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu)	631	651	671	691	711
2.	Lokale mieszkalne	202	322	193	163	133
3.	Pomieszczenia tymczasowe	487	507	527	547	567

Do prognozy potrzeb lokali z przeznaczeniem na najem socjalny przyjęto: stan na koniec 2024 r. 586 wyroków + 74 (wpływ nowych wyroków z uprawnieniem do najmu socjalnego) – 29 (wydane skierowania do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu),

50 – wpływ nowych wyroków rocznie;

30 – minimalna ilość realizowanych wyroków rocznie.

Do prognozy potrzeb na pomieszczenia tymczasowe przyjęto: stan na koniec 2024 r.

436 wyroków bez uprawnień + 64 (wpływ nowych wyroków bez uprawnień) – 13 (wydane skierowania do zawarcia tymczasowego pomieszczenia),

50 – wpływ nowych wyroków bez uprawnień do najmu socjalnego lokalu;

30 – minimalna ilość realizowanych wyroków rocznie.

Kontynuowana będzie również pomoc w zakresie przekazywania mieszkań na zadania 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 Nieruchomości Komunalnych ustalane są przez ww. Zarząd 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 następujących 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 ZNK na lata 2026-2030:

Lp.	Rodzaj prac (zakres remontu)	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Remonty dachów	1 000	1 000	1 000	1 200	1 200
2.	Remonty kominów i wentylacji	700	700	500	500	500
3.	Remonty instalacji wod-kan (wymiana)	500	500	400	400	400
4.	Remonty instalacji gazowej (wymiana)	500	500	200	200	200
5.	Remonty instalacji elektrycznej (wymiana)	1 400	1 400	1 000	600	600
6.	Remonty balkonów i izolacji budynków, wymiana stropów, schodów	1 400	1 300	1 300	1 400	1 400
7.	Remont (naprawa) elewacji	1 600	1 800	2 000	2 000	1 000
8.	Malowanie klatek schodowych	300	300	400	400	400
9.	Sporządzanie dokumentacji i ekspertyz	1 500	1 500	700	700	700
10.	Inne	1 100	1 000	1 000	1 100	1 600
Razem		10 000	10 000	8 500	8 500	8 000

Potrzeby dotyczące remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Lublin będących w zarządzie LPGK Sp. z o.o. na lata 2026-2030:

Lp.	Rodzaj prac (zakres remontu)	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Remonty dachów	600	200	200	200	250
2.	Remonty kominów i wentylacji	60	60	40	40	20
3.	Remonty instalacji wod-kan (wymiana)	400	400	300	200	100
4.	Remonty instalacji gazowej (wymiana)	0	0	0	0	0
5.	Remonty instalacji elektrycznej (wymiana)	50	40	40	40	30
6.	Remonty balkonów i izolacji budynków, wymiana stropów, schodów	1000	1000	600	600	300
7.	Remont (naprawa) elewacji	300	300	200	200	100
8.	Malowanie klatek schodowych	100	100	100	100	100
9.	Sporządzanie dokumentacji i ekspertyz	200	50	50	50	50
10.	Inne	-	-	-	-	-
Razem		2710	2150	1530	1430	950

Potrzeby dotyczące remontów mieszkań będących w zarządzie ZNK
(zakres wynikający z obowiązków wynajmującego) w latach 2026- 2030:

Lp.	Rodzaj prac	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2026	2027	2028	2029	2030
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	500	500	300	300	300
4.	Wymiana podłóg	100	100	200	200	200
5.	Odgrzybianie lokali	0	0	0	0	0
6.	Wymiana instalacji	900	900	500	500	500
7.	Dokumentacja, ekspertyzy, opinie	500	500	500	500	500
8.	Inne	1 500	1 500	1 500	1 300	1 300
	Razem	6 500	6 500	6 500	6 300	6 300

Potrzeby dotyczące remontów mieszkań będących w zarządzie LPGK Sp. z o.o.
(zakres wynikający z obowiązków wynajmującego) w latach 2026- 2030:

Lp.	Rodzaj prac	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Remont lokali wolnych tzw. pustostanów	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
2.	Wymiana stolarki okiennej	500	500	500	500	500
3.	Przestawienie pieców lub montaż innego środka grzewczego	1 000	800	800	800	800
4.	Wymiana podłóg	200	200	200	150	150
5.	Odgrzybianie lokali	300	500	500	300	300
6.	Wymiana instalacji	1600	1400	1500	1450	1450
7.	Dokumentacja, ekspertyzy, opinie	300	300	300	150	150
8.	Inne	2 800	1600	1 300	1 600	1 600
	Razem	9 700	8 300	8 100	7 950	7950

Inne wydatki związane z budynkami będącymi w zarządzie ZNK w latach 2026-2030:

Lp.	Rodzaj prac	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Zabezpieczenie budynków do czasu ich sprzedaży lub rozbiórki	200	200	300	300	300
2.	Rozbiórki budynków Gminy Lublin	0	100	0	0	0
3.	Usuwanie awarii	210	215	220	225	230
4.	Dostosowanie budynków do zmian w przepisach	100	105	110	115	120
	Razem	510	620	630	640	650

Inne wydatki związane z budynkami będącymi w zarządzie LPGK Sp. z o.o. w latach 2026-2030:

Lp.	Rodzaj prac	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Zabezpieczenie budynków do czasu ich sprzedaży lub rozbiórki	40	40	50	60	65
2.	Rozbiórki budynków Gminy Lublin	0	0	0	0	0
3.	Usuwanie awarii	20	20	30	30	35
4.	Dostosowanie budynków do zmian w przepisach	10	20	25	0	0
	Razem	70	80	105	90	100

Wykaz budynków stanowiących własność Miasta wymagających remontu głównego

Lp.	Rodzaj prac	Adres	Szacunkowy koszt (w tys. zł)
1.	Remont zabezpieczający	Lubartowska 30	3 700
2.	Remont zabezpieczający	Kowalska 3	1 000
3.	Remont zabezpieczający	Lubartowska 49	5 800
4.	Remont dachu i nawierzchni podwórza wraz z wykonaniem przyłącza kanalizacji deszczowej z zewnętrzną inst. kanalizacji deszczowej	Hipoteczna 4	1 600
5.	Remont kapitalny budynku	Unicka 2	4 000
Razem			16 100

Aktualne plany dot. termomodernizacji i zmiany sposobu ogrzewania:

- **kamienica przy ul. Lubartowskiej 27**, złożony wniosek do BGK w celu otrzymania dotacji na przeprowadzenie remontu polegającego na przebudowie oficyny wraz ze zmianą sposobu ogrzewania (ogrzewanie gazowe) i powstaniem 6 lokali mieszkalnych

na parterze

Lok. 1 o pow. 43,33 m², składający się z pokoju, kuchni i łazienki

Lok. 2 o pow. 41,38 m², (dla niepełnosprawnego) składający się z pokoju, kuchni i łazienki

Lok. 3 o pow. 60,22 m², składający się z 2 pokoi, garderoby, kuchni i łazienki

na piętrze

Lok. 4 o pow. 46,56 m², składający się z pokoju, kuchni i łazienki

Lok. 5 o pow. 44,03 m², składający się z pokoju, kuchni i łazienki

Lok. 6 o pow. 62,91 m², składający się z 2 pokoi, garderoby, kuchni i łazienki

- **kamienica przy ul. Noworybnej 3**, w końcowej fazie projektowej na dokonanie zmiany sposobu ogrzewania (podłączenie LPEC) i przeprowadzeniem remontu 6 lokali (pustostanów)

Lok. Nr 11 o pow. 44,80 m²

Lok. Nr 12 o pow. 33,48 m²

Lok. Nr 15 o pow. 27,34 m²

Lok. Nr 15A o pow. 30,96 m²

Lok. Nr 20 o pow. 47,91 m²

Lok. Nr 21 o pow. 23,09 m²

- **kamienica przy ul. Lubartowskiej 72**, na etapie przygotowania postępowania przetargowego dot. przeprowadzenia remontu termomodernizacji wraz ze zmianą sposobu ogrzewania (przy zamieszkaniu, bez wykwaterowania na czas remontu).

Ponadto w fazie wstępnej projektowej są kamienice przy ul. Lubartowskiej 49 oraz ul. Lubartowskiej 30 i 30A, które zostały uwzględnione w Gminnym Programie Rewitalizacji dla miasta Lublin na lata 2024-2033

Przewiduje się również modernizację-nadbudowę budynków przy ul. Kresowej 2 i 4. Obiekty te zostały uwzględnione w Gminnym Programie Rewitalizacji dla miasta Lublin na lata 2024-2033.

Prognozowane potrzeby na modernizację budynków i lokali mieszkalnych

Lp.	Rok	Prognozowane potrzeby (w tys. zł)
1.	2026	4 500
2.	2027	5 500
3.	2028	6 000
4.	2029	6 000
5.	2030	6 000
Razem		28 000

W ramach dysponowanych środków finansowych przewiduje się systematyczne przystosowywanie budynków lub ich bezpośredniego otoczenia do potrzeb osób niepełnosprawnych – o ile takie potrzeby wystąpią.

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali

Sprzedaż komunalnych lokali mieszkalnych

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.

W latach 2026-2030 planowana jest kontynuacja sprzedaży lokali mieszkalnych na podstawie uchwały nr 466/XI/2019 Rady Miasta Lublin z dnia 21 listopada 2019 r. w sprawie zasad sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Lublin.

Prognoza wielkości sprzedaży lokali mieszkalnych

Rok	Zakładana sprzedaż lokali
2026	40
2027	40
2028	40
2029	40
2030	40

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów

Ustalanie stawki czynszu

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

- 1) Podwyższenie stawki bazowej czynszu za:
 - a) usytuowanie lokalu w budynku przekazanym do eksploatacji po 1991 r., zaprojektowanym i wykonanym zgodnie z aktualnie obowiązującymi normami – 4%,
 - b) usytuowanie na I i II piętrze lokalu wyposażonego we wszystkie urządzenia techniczne i położonego w budynku wybudowanym po 1991 r. - 4%;
- 2) Obniżenie stawki bazowej czynszu 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 1982 r. do 1991 r. włącznie – 4%,
- p) położenie lokalu w budynku poza granicami administracyjnymi miasta Lublin, będącego własnością Gminy Lublin – 12%.

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

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

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

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

Do dnia 31.12.2024 r. zgodnie z Zarządzeniem nr 24/8/2022 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 8 sierpnia 2022 r. w sprawie określenia miesięcznych stawek czynszu w lokalach mieszkalnych w wysokości 6,99 zł/m²/m-c, natomiast stawka czynszu za najem socjalny lokali 1,38 zł/m²/m-c. (Obecnie obowiązuje Zarządzenie 81/10/2024 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 18 października 2024 r.)

W odniesieniu do wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² zgodnie z Obwieszczeniem Nr 2 Wojewody Lubelskiego z dnia 25 września 2024 r. „w sprawie wysokości wskaźników przeliczeniowych kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych w województwie lubelskim” za IV kwartał 2024 r. i I kwartał 2025 r. wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Lublin wynoszącego 7 402,76 zł stawki czynszu kształtowały się następująco:

- 1) 3% wartości odtworzeniowej wynosi 18,51 zł/m²/m-c,
- 2) maksymalna stawka czynszu stanowi 1,22% wartości odtworzeniowej,
- 3) stawka bazowa czynszu stanowi 1,13% wartości odtworzeniowej,
- 4) średnia stawka czynszu (31.12.2024 r.) stanowi 1,01% wartości odtworzeniowej.

Dotychczas przyjmowano założenie, że średnia wysokość czynszu powinna zapewnić pokrycie kosztów

utrzymania zasobu mieszkaniowego. W 2024 r. średnioroczny czynsz należny wyniósł 6,00 zł/m²/m-c, a średnioroczny koszt utrzymania lokali mieszkalnych (finansowany czynszem) 9,55 zł/m²/m-c, co oznacza, że czynsz pokrył koszty tylko w 63%. Założenia tej polityki będą kontynuowane.

Część kosztów remontów lokali mieszkalnych finansowanych w zakresie dotacji z budżetu miasta w 2024 r. wyniosła 0,57 zł/m²/m-c. Wysokość przekazanych przez ZNK na fundusz remontowy do wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta w 2024 r. wyniósł 4 649 674,42 zł.

Przy ustaleniu kolejnego Zarządzenia w sprawie określenia miesięcznych stawek czynszu za lokale mieszkalne i najem socjalny lokali rozważone zostanie usunięcie załącznika nr 1 określającego podział mieszkaniowego zasobu Gminy Lublin – Miasto na strefy oraz wykreślenie punktów znajdujących się w obecnym zarządzeniu w Załączniku nr 2 będą uaktualniane i dostosowywane do obecnych standardów.

Kształtowanie się stawki czynszu według stanu z dnia 31 grudnia 2024 r.:

Lp.	Liczba lokali	Pow. użytkowa (w m ²)	Stawka czynszu (zł/m ²)	Należne wpływy z czynszu (w zł)
1.	435	14 331,82	0,00	0,00
2.	247	7 602,12	1,38	10 490,93
3.	3	131,38	1,96	257,50
4.	24	659,14	3,08	2 030,16
5.	18	632,15	3,36	2 124,02
6.	5	167,84	3,63	609,26
7.	44	1 431,77	3,91	5 598,22
8.	35	1 171,71	4,19	4 909,46
9.	116	3 931,33	4,47	17 573,05
10.	94	3 490,97	4,75	16 582,11
11.	255	7 721,71	5,03	38 840,20
12.	243	8 868,03	5,31	47 089,23
13.	245	8 900,28	5,59	49 752,57
14.	705	27 833,07	5,87	163 380,12
15.	73	2 884,75	6,15	17 741,21
16.	1 297	52 517,81	6,43	337 689,51
17.	63	2 275,53	6,71	15 268,81
18.	3 331	142 758,84	6,99*	997 884,29
19.	630	30 327,62	7,27	220 481,80
20.	493	23 395,43	7,55	176 635,50
Razem	8 356	341 033,30	6,23	2 124 937,95

* stawka bazowa czynszu

Rozdział V

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

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 nieznaną 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. **Ma ona zastosowanie kiedy przychody z nieruchomości nie pokrywają kosztów dotyczących eksploatacji budynków, w tym remontów budynku, w części przypadającej na powierzchnię zajmowaną przez najemców gminy. Opcja zerowa oznacza pokrycie wszystkich tych wydatków przez gminę i nie obciąża nimi właścicieli. Opcja zerowa nie dotyczy zobowiązań właścicieli z tytułu kosztów eksploatacji oraz korzystania z mediów w lokalach, które są w ich dyspozycji.** 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 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 uregulowania stanu prawnego nieruchomości.

Uzasadnienie:

Zgodnie z obowiązującą Procedurą w sprawie rozliczeń i zwrotu budynków prywatnych będących do dnia zwrotu w samoistnym posiadaniu Gminy, wprowadzonej Zarządzeniem nr 26 Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie z 24 listopada 2022 r. „Właściciel mający lokal w swojej dyspozycji zobowiązany jest do pokrycia swoich zobowiązań”.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2026-2030

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

1. przychodów własnych, tj.:
 - a) czynsze za najem lokali mieszkalnych i użytkowych;
 - b) usługi zarządzania nieruchomościami;
 - c) opłaty z tytułu reklam i szyldów.
2. środki z budżetu miasta,
3. środki z budżetu państwa pozyskiwane w ramach programów rządowych,
4. środki z Unii Europejskiej pozyskiwane w ramach programów,
5. pożyczki i kredyty ze środków krajowych i zagranicznych.

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 przeznaczane będą środki na tworzenie i utrzymanie mieszkań chronionych oraz na pokrycie kosztów przeprowadzek i przechowywania 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 zakresie inwestycji położony będzie nacisk na rozpoczęcie/kontynuację/zakończenie zadań ujętych w Wieloletniej Prognozie Finansowej, tj.: budowa budynków mieszkalnych w os. Felin, budowa budynku mieszkalnego przy ul. Wrońskiej 5 oraz przebudowa oficyny budynku mieszkalnego przy ul. Lubartowskiej 27. W przypadku sfinalizowania ww. zadań i pojawienia się dogodnych warunków do lokalizacji nowych budynków komunalnych zostanie rozważona możliwość przekazania ZNK dotacji celowej na inwestycje, w szczególności poprzez skorzystanie ze środków Funduszu Dopłat, preferencyjnych kredytów i pożyczek przewidzianych na finansowanie potrzeb mieszkaniowych, a także objęcia nowych udziałów w TBS „Nowy Dom” w celu realizacji budowy budynków mieszkalnych. Rozważana będzie również możliwość adaptacji, budowy lub wynajmu mieszkań.

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

Wyszczególnienie	Plan	Przewidywane w latach				
		2025	2026	2027	2028	2029
Średnie należne przychody w zł/m ²	13,54	13,93	14,22	14,44	14,65	14,87
Średnie rzeczywiste wpływy w zł/m ²	13,20	13,59	13,87	14,08	14,29	14,51
Poziom ściągłości	91,32%	90%	90%	90%	90%	90%

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	Plan	Przewidywane w latach				
		2025	2026	2027	2028	2029
Średnie należne przychody w zł/m ²	6,20	6,20	6,20	6,20	6,60	6,60
Średnie rzeczywiste wpływy w zł/m ²	4,89	4,89	4,89	4,89	5,21	5,21
Poziom ściągłości	79%	79%	79%	79%	80%	80%

Założenia:

- * inflacja 2024 - 3,6%; III kw. 2025 - 4,9%; 2026 - 3,9%; 2027 - 3,1%; 2028-2030 - 2,5%;
- * zmniejszanie się powierzchni lokali średnio o 1% rocznie;
- * utrzymująca się ściągłość opłat czynszowych na poziomie 90%;
- * wzrost przychodów czynszowych przy założeniu podwyżki czynszu o wskaźnik zakładanej inflacji na dany rok.

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

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

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Prognoza na lata				
			2025	2026	2027	2028	2029
1.	Wynagrodzenie za sprawowanie zarządu i administrowanie zasobem miasta przez ZNK i inne podmioty	3,28	3,38	3,45	3,50	3,55	3,61
2.	Wydatki na bieżącą eksploatację budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób miasta	0,60	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66
3.	Wydatki na pozostałe zadania związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych miasta	4,01	4,13	4,21	4,28	4,34	4,40
4.	Wydatki z tytułu pokrywania pełnych kosztów dostaw mediów technicznych	7,18	7,38	7,54	7,65	7,77	7,88
5.	Wysokość zaliczek eksploatacyjnych będących udziałem miasta w bieżącym utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych	1,38	1,42	1,45	1,47	1,49	1,52
6.	Wysokość zaliczek remontowych będących udziałem miasta w bieżącym utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych	1,03	1,06	1,09	1,10	1,12	1,14
7.	Wydatki na remonty finansowane przychodami z czynszów	0,87	0,90	0,92	0,93	0,95	0,96
8.	Razem koszty finansowane czynszem	18,35	18,89	19,28	19,57	19,86	20,16
9.	Wydatki na remonty finansowane dotacją	0,73	0,76	0,77	0,78	0,79	0,81
10.	Ogółem koszty utrzymania lokali mieszkalnych	19,09	19,64	20,05	20,35	20,66	20,97

Założenia:

- * inflacja III kw 2025 – 4,9%, 2026 – 3,9%, 2027 – 3,1%, 2028-2030 – 2,5% rocznie,
- * zmniejszanie się powierzchni lokali mieszkalnych średnio o 1% rocznie,
- * utrzymująca się ściągłość opłat czynszowych na poziomie 90%.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Prognoza na lata				
		2026	2027	2028	2029	2030
1.	Wynagrodzenie za sprawowanie zarządu i administrowanie zasobem Spółki LPGK	2,3	2,43	2,57	2,72	2,9
2.	Wydatki na bieżącą eksploatację budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób LPGK	1,55	1,62	1,70	1,78	1,87
3.	Wydatki na pozostałe zadania związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych LPGK	1,20	1,20	1,20	1,26	1,32
4.	Wydatki na remonty finansowane przychodami z czynszów za lokale stanowiące zasób LPGK	1,15	1,08	0,73	0,84	0,66
5.	Razem koszty finansowane czynszem za lokale stanowiące zasób LPGK	6,20	6,20	6,20	6,60	6,75
6.	Wydatki Spółki LPGK na remonty finansowane dotacją	69,68	0,33	0,33	0,34	0,35
7.	Ogółem koszty utrzymania lokali mieszkalnych LPGK	75,88	6,53	6,53	6,94	7,10

Rok	Szacowana kwota przeznaczona na modernizację lokali i budynków LPGK Sp. z o.o. (w zł)
2026	3 000 000
2027	2 000 000
2028	2 000 000
2029	2 000 000
2030	2 000 000

Rok	Szacowana kwota przeznaczona na modernizację lokali i budynków ZNK (w zł)
2026	2 000 000
2027	2 000 000
2028	2 000 000
2029	2 000 000
2030	2 000 000

Wydatki inwestycyjne

Konieczne są dodatkowe środki na wydatki inwestycyjne, w tym wykonywanie termomodernizacji i likwidację źródeł ogrzewania na paliwo stałe.

Wysokość wydatków inwestycyjnych w ZNK (w zł)					
	2026	2027	2028	2029	2030
Remonty, modernizacje i adaptacje lokali	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000	2 500 000

Wysokość wydatków inwestycyjnych w LPGK Sp. z o.o. (w zł)					
	2026	2027	2028	2029	2030
Remonty, modernizacje i adaptacje lokali	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000

Rozdział VIII

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

1. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali. Niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali corocznie będzie ustalany z zarządcą budynków. Zapotrzebowanie na lokale zamienne uzależnione będzie w głównej mierze od pozyskania przez zarządców środków finansowych z przeznaczeniem na remonty oraz modernizacje budynków. Gmina będzie także zobligowana do zapewnienia lokali zamiennych w sytuacjach nagłych (awarie, pożary czy też wyłączenia budynków lub lokali z użytkowania przez organy nadzoru budowlanego). Z uwagi na losowy charakter tych sytuacji precyzyjne określenie zapotrzebowania nie jest możliwe. Ponadto nie wyklucza się przeznaczenia lokali wchodzących w skład zasobu na realizację wykwaterowań najemców (posiadających umowy na czas nieoznaczony) lokali mieszkalnych usytuowanych w placówkach oświatowych – w przypadku gdy funkcjonowanie placówki oświatowej będzie wymagało przeznaczenia lokalu na cel inny niż mieszkalny.
2. Planowana sprzedaż lokali: w latach 2026-2030 planowana jest sprzedaż 40 lokali mieszkalnych rocznie.
3. W celu racjonalnej gospodarki zasobem będą realizowane poniższe działania:
 - 1) prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób gwarantujący wysoką jakość robót i ich terminowość;
 - 2) remonty lokali opróżnionych (tzw. „pustostanów”) w zakresie skrócenia czasu ich przygotowania do zasiedlenia;
 - 3) przeznaczenie części nowych mieszkań dla najemców dążących do poprawy swoich warunków mieszkaniowych, w szczególności z budynków i lokali wymagających remontu;
 - 4) w przypadku realizacji wyroku eksmisji z uprawnieniem do najmu socjalnego lokalu można rozważyć pozostawienie dłużnika w dotychczasowym lokalu;
 - 5) podejmowanie działań zmierzających do rozwiązania problemu nielegalnego zajmowania lokali (tzw. samowoli);
 - 6) 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 zbycia lub zmiany sposobu użytkowania;
 - 7) podejmowanie działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z obowiązku regularnych i terminowych płatności czynszów;
 - 8) adaptacja lub budowa lokali mieszkalnych przy udziale środków z Funduszu Dopłat, preferencyjnych kredytów, pożyczek oraz kredytów komercyjnych, a także wynajęciu lokali mieszkalnych (w szczególności od TBS „Nowy Dom”);
 - 9) kontynuacja współpracy z TBS „Nowy Dom” poprzez wnoszenie wkładów niepieniężnych, wkładów pieniężnych lub partycypacji w kosztach budowy lokali mieszkalnych oraz kierowanie osób do zawarcia umowy najmu na zasadach w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 r. po wcześniejszej weryfikacji czy wnioskodawca oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miasta Lublin.