



## **Dział Lokali Mieszkalnych**

ul. Grodzka 12, 20-112 Lublin, tel.:+48-81-537-12-07, fax.:+48-81-537-12-01  
e-mail: [znk@znk-lublin.pl](mailto:znk@znk-lublin.pl), ePUAP: /znk\_lublin/SkrytkaESP, [www.znk-lublin.pl](http://www.znk-lublin.pl)

ELM/IF/136/01/2026

Lublin, 23 stycznia 2026 r.

Odpowiadając na wniosek otrzymany w dniu 12 stycznia 2026r. o udostępnienie informacji publicznej w zakresie wskazania regulacji prawnych dotyczących ustalania czynszów najmu za lokale mieszkalne i lokale użytkowe (w tym garaże), określenia zasad kalkulacji czynszów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych, podanie szacunkowej wysokości dochodu z tytułu czynszów najmu z podziałem na wpływy z czynszów za lokale mieszkalne i lokale użytkowe (w tym garaże) oraz jakie działania windykacyjne (windykacja miękka i twarda) są podejmowane wobec dłużników ze wskazaniem procedur, Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie informuje, że:

ustalanie stawek czynszu za lokale mieszkalne odbywa się na podstawie:

- art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 08 marca 1990r. o samorządzie gminnym w związku z art. 7, art. 8, art. 8a, art. 9 ust. 1b i art. 23 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

- uchwały Rady Miasta Lublin w sprawie Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Miasta Lublin, która zakłada pokrycie średnią wysokością czynszu przeciętnego jednostkowego kosztu utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy;

- kalkulacji kosztów poniesionych przez Gminę w celu utrzymania należytego stanu technicznego całego zasobu komunalnego Miasta Lublin. W skład tych kosztów wchodzi m.in.: koszty remontów oraz ekspertyz budowlanych, koszty funduszu remontowego, koszty konserwacji, koszty administrowania zarządzania nieruchomościami, koszty usług kominiarskich, koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania tj. windy, klatki, anteny zbiorcze, pomieszczenia kotłowni, energii, domofonów, zieleni itp.

Podanie szacunkowej wysokości dochodu z tytułu czynszu można określić jako planowane przychody w roku budżetowym 2025, które Gmina powinna uzyskać z tytułu najmu lokali. Według planu na 2025 rok wysokość przychodu założonego wynosi 60 646 290,00 w lokalach mieszkalnych oraz 23 126 820,00 w lokalach użytkowych, przypis natomiast jest na poziomie 85% co jest wynikiem zastosowania średniej stawki czynszu, a nie stawki bazowej. Rzeczywiste wpłaty w stosunku do naliczeń są na poziomie 91%. Należy nadmienić jednak, że wykazany % wpłat nie jest odzwierciedleniem uiszczania bieżących opłat przez najemców, gdyż w ww. wpływach znajdują się bieżące opłaty, jak również wpłaty z tytułu wcześniejszych wyroków sądowych, wpłat komorniczych oraz zawartych ugód.

Jednocześnie informujemy, że podstawową formą wynajmowania lokali użytkowych, garaży i boksów motocyklowych jest przetarg nieograniczony (3 formy: ustny, ofertowy, negocjacje cenowe). Procedura przetargowa jest określona w Regulaminie postępowania przetargowego (dostępny na stronie internetowej ZNK [www.znk-lublin.pl](http://www.znk-lublin.pl) w zakładce dokumenty). Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej jest ustalana zgodnie z § 14 Regulaminu przetargowego na podstawie analizy rynku wynajmowanych lokali na terenie miasta Lublina i ich atrakcyjności z wykorzystaniem załącznika nr 1 do Regulaminu. Analiza rynku wynajmowanych lokali obejmuje między innymi:

- wyniki przeprowadzonych przetargów na lokale podobne (np. pod względem lokalizacji, wyposażenia w instalacje i stanu technicznego) w okresie ostatnich 3 lat, ocenę popytu na lokale, atrakcyjność lokali, przeznaczenie lokali, położenie lokalu, wielkość, wyposażenie w media, stan techniczny, dostępność i dojazd do lokalu.

Oddanie lokalu w najem nie może nastąpić ze stawką czynszu niższą od stawki wywoławczej powiększonej o jedno postąpienie. W przypadku lokali położonych na więcej niż jednej kondygnacji lub do których przynależą pomieszczenia pomocnicze (np. komórki). Wynajmujący może ustalić, że wylicytowana stawka czynszu zostanie obniżona za pomieszczenia zlokalizowane w kondygnacji podziemnej lub przynależące do lokali pomieszczenia pomocnicze o 50% lub więcej.

Drugą formą wynajmowania lokali użytkowych jest droga bezprzetargowa określona w Wytycznych do wynajmowania w trybie bezprzetargowym oraz udostępniania na potrzeby Urzędu Miasta Lublin (wytyczne dostępne na stronie ZNK [www.znk-lublin.pl](http://www.znk-lublin.pl) w zakładce dokumenty). Zgodnie z § 5 przedmiotowych wytycznych stawka czynszu ustalana jest w drodze negocjacji przez Zespół Negocjacyjny ZNK. Stawki minimalne do osiągnięcia podczas negocjacji ustala się na podstawie analizy rynku wynajmowanych przez ZNK lokali i ich atrakcyjności. Analiza ta może opierać się z zależności od specyfiki lokalu o:

- stawki wynikające z zawartych umów na lokale podobne (np. pod względem lokalizacji, powierzchni, wyposażenia w instalacje i stanu technicznego,

rodzaju prowadzonej działalności), przeznaczenie lokalu, koszty eksploatacji i popyt na lokal w danej okolicy.

Odnosnie kwestii działań windykacyjnych (windykacja miękka i twarda) informujemy, że procedury w tym zakresie określone są w następujących dokumentach:

- Zarządzenie nr 10 Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie z dnia 29 września 2016r. w sprawie wprowadzenia do stosowania procedury windykacyjnej ustalającej tryb dochodzenia roszczeń finansowych, prowadzenia windykacji należności, tryb ich umarzania i odpisywania oraz odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności pieniężnych z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych w Zarządzie Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.

- Aneks nr 1 z dnia 14 lipca 2017r. do Zarządzenia nr 10 Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie z dnia 29 września 2016r.

- Aneks nr 2 z dnia 28 stycznia 2019r. do Zarządzenia nr 10 Dyrektora Zarządu Nieruchomości Komunalnych z dnia 29 września 2016r.

Dokumenty umieszczone są na stronie ZNK w sekcji: Dokumenty do pobrania => Zarządzenia ZNK w latach (odpowiednio).

Z up. DYREKTORA ZNK  
Z-ca DYREKTORA  
ds. Eksploatacji  
  
mgr Jan Jarowicki

Otrzymują:

- ① Adresat
- ② ELM a/a

RADCA PRAWNY

  
Natalia Joachim-Piątek