

Załącznik do uchwały
Nr
Rady Miasta Chełm
z dnia 2021 r.



**Wieloletni Program Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Miasta Chełm
na lata 2021-2025**

Wprowadzenie

Uchwała została podjęta w związku z obowiązkiem wynikającym z art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Chełm jest kontynuacją racjonalnej i efektywnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym na lata 2021 – 2025.

Celami programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta są:

1. Poprawa dostępności zasobu mieszkaniowego Miasta w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jego mieszkańców.
2. Poprawa jakości i warunków zamieszkania w zasobie mieszkaniowym Miasta.
3. Poprawa efektywności zarządzania zasobem mieszkaniowym Miasta.

Realizacja celów określonych nastąpi w szczególności poprzez:

1. Gminne budownictwo mieszkaniowe.
2. Modernizację, renowację i remonty budynków.
3. Likwidację barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych, jak również osób starszych.
4. Termomodernizację budynków.
5. Racjonalne i efektywne wykorzystywanie mieszkaniowego zasobu Miasta Chełm.
6. Wdrożenie i realizacja programów mieszkaniowych poprawiających warunki zamieszkiwania osób i rodzin wymagających wsparcia.
7. Ustalenie zasad polityki czynszowej oraz warunków obniżania czynszów.

Rozdział I

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

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Miasta Chełm tworzą:

- 1) budynki komunalne Miasta Chełm,
- 2) budynki wspólnot mieszkaniowych z lokalami stanowiącymi własność Miasta,
- 3) budynki Skarbu Państwa w zarządzie Miasta,
- 4) budynki pozostające w posiadaniu samoistnym Miasta Chełm, stanowiące własność osób fizycznych nieznanymi lub nieustalonymi z miejsca pobytu.

Charakterystyka mieszkaniowego zasobu miasta Chełm ze względu na formę własności i wiek budynków mieszkalnych według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawia się następująco:

L.p.	Forma własności	ROK BUDOWY				
		do 1945	1946-1995	1996-2009	2010-2012	Razem
1.	Własność Miasta Chełm	18	18	4	1	41
2.	Współwłasność Miasta Chełm i osób fizycznych	79	81	3	0	163
3.	Skarb Państwa	7	1	0	0	8
4.	Samoistne posiadanie gminy	12	0	0	0	12
OGÓŁEM:		116	100	7	1	224

Największą grupę stanowią budynki o okresie użytkowania powyżej 65 lat tj. 52 % ogólnej liczby budynków. Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wchodziło 224 budynki, w których znajdowało się 1438 lokali mieszkalnych i socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 56161,14 m².

Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych według grup własności przedstawia poniższa tabela :

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba budynków mieszkalnych	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych [m ²]
1	budynki wraz z lokalami mieszkalnymi stanowiące w 100% własność Miasta	41	530	18544,39
2	komunalne lokale mieszkalne w budynkach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez spółkę	69	432	17595,07
3	komunalne lokale mieszkalne w budynkach samorządzących się wspólnot	89	293	12487,95
4	lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa	7	33	1305,82
5	lokale mieszkalne w budynkach stanowiących współwłasność Miasta z osobami fizycznymi	6	47	1960,1
6	lokale mieszkalne w budynkach będących w samoistnym posiadaniu Miasta	12	103	4267,81
	R A Z E M:	224	1438	56161,14

4. Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych.

W 2020 r. Społeczna Komisja Mieszkaniowa na listach najmu lokali mieszkalnych, socjalnych, zamian, wykazie osób mieszkających w budynkach stanowiących własność osób prywatnych spełniających kryteria uchwały oraz wykazie wnioskodawców spełniających kryteria uchwały do ponownego rozpatrzenia przez SKM w 2021 r. umieściła 227 rodzin, w tym:

- 113 rodzin na liście najmu lokali mieszkalnych,
- 19 rodzin na liście najmu lokali socjalnych,
- 13 rodzin na liście zamian,
- 17 rodzin umieszczonych na wykazie osób mieszkających w budynkach prywatnych stanowiących własność osób prywatnych spełniających kryteria uchwały,
- 65 rodzin umieszczonych na wykazie wnioskodawców spełniających kryteria uchwały do ponownego rozpatrzenia przez SKM w 2021 r.

W wyniku prawomocnych wyroków sądowych, orzekających uprawnienia do otrzymania lokali socjalnych, Miasto zobowiązane jest do zapewnienia 30 lokali socjalnych.

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

L.p.	Treść	Lata				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Lokale socjalne (wyroki sądowe z uprawnieniem do lokalu socjalnego)	54	58	60	60	58
2.	Lokale mieszkalne	178	178	174	170	168
3.	Pomieszczenia tymczasowe	2	2	2	2	2
4.	Lokale zamienne	17	14	14	12	12

Ponadto kontynuowana będzie pomoc w zakresie przekazywania mieszkań chronionych na zadanie realizowane w ramach pomocy społecznej.

Rozdział II

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

Potrzeby w zakresie remontów budynków i lokali stanowiących zasób mieszkaniowy miasta Chełm zarządzanych przez Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Sp. z o.o. w Chełmie ustalane są w oparciu o stan techniczny budynków wynikający z przeglądów technicznych, ekspertyz, opinii, nakazów, wniosków zgłaszanych przez najemców, oraz wyników kontroli Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Na podstawie oceny stanu technicznego zasobu, opracowywany jest plan remontów na dany rok oraz plan rzeczowo - finansowy dostosowany do wielkości środków finansowych przeznaczonych na kolejne lata.

Plany tworzone są z zachowaniem następujących priorytetów:

1. Eliminacja zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali.
2. Zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków.
3. Utrzymanie zapobiegawczego charakteru części remontów.

W przypadku remontu zasobu mieszkań komunalnych, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w częściach wspólnych remonty wykonywane są na podstawie uchwał podejmowanych przez właścicieli, takie uchwały określają zakres prac remontowych oraz wysokość stawek przeznaczonych na fundusz remontowy.

Zakres potrzeb remontów budynków stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Chełm będących w zarządzaniu Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowych na lata 2021-2025:

Zakres rzeczowy	Prognozowane nakłady w latach (w tys. zł)				
	2021	2022	2023	2024	2025
Wymiana pokryć dachowych	240	240	200	200	240
Remont elewacji (w tym docieplenie)	250	300	300	250	300
Wymiana stolarki okiennej	150	150	100	150	150
Wymiana stolarki drzwiowej	150	150	100	100	150
Remont instalacji elektrycznej, c-o oraz wod-kan	160	210	250	200	210
Remont kominów i wentylacji	150	150	150	100	150

Inne	200	200	300	200	200
Razem	1 300	1 300	1 400	1 200	1 300

Określenie stanu technicznego zasobu

Systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynku jest jednym z podstawowych elementów zarządzania. Monitorowanie stanu technicznego budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów głównych i bieżących.

Czynnikami mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są m. in:

- Wiek budynku.
- Rodzaj zabudowy.
- Konstrukcja budynku.
- Rodzaj i stan pokrycia dachowego.
- Sposób podpiwniczenia i rodzaj budynku.
- Warunki gruntowe.
- Sposób utrzymania i użytkowania budynku.

Ocena stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Chełm z podziałem na poszczególne kategorie własności przedstawia tabela poniżej.

Ocena stanu technicznego budynków

Własność budynku	Ocena stanu technicznego							
	Zły		Średni		Dobry		Razem	
	Budynki	Lokale	Budynki	Lokale	Budynki	Lokale	Budynki	Lokale
Miasto Chełm	4	25	11	109	26	396	41	530
Skarb Państwa	4	24	3	9			7	33
Współwłasność Miasta Chełm i osób fizycznych	3	5	24	123	137	644	164	772
Samoistne posiadanie	5	25	4	41	3	37	12	103

Rozdział III

Planowana sprzedaż lokali

W związku z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz głównych najemców i sprzedaży budynków z uwagi na nieopłacalność remontów w latach 2021-2025 liczba komunalnych mieszkań ulegnie zmianie.

Sprzedaż lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Chełm odbywa się na podstawie uchwały Nr XIV/109/07 Rady Miasta Chełm z dnia 30 października 2007 roku w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali w budynkach stanowiących własność Miasta Chełm (z późn. zm.).

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta Chełm jest przyspieszenie zmian własnościowych nieruchomości, w których sprzedaż lokali została już rozpoczęta i pozostała znikoma ilość mieszkań Miasta tj. od 1 do 5 lokali w budynku wielorodzinnym. Sprzedaż lokali przyczyni się do zwiększenia wpływu właścicieli na zarządzanie mieszkaniowym zasobem i zwiększenie dochodów budżetowych umożliwiających przeznaczenie wyższych środków na remonty i rozbudowę zasobu mieszkaniowego.

Sprzedaż mieszkań w latach 2016-2020

Rok sprzedaży	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	Przeciętna cena, po jakiej sprzedawano lokale mieszkalne w zł/m ²	Przeciętna wysokość stosowanych bonifikat
2016	25	1768	60%
2017	12	1844	60%
2018	9	1596	60%
2019	19	1708	60%
2020	20	2115	60%

Biorąc pod uwagę prognozowaną sprzedaż lokali w latach 2016-2020 (wg zestawienia poniżej) zasób mieszkaniowy Miasta zmniejszy się o 105 lokali mieszkalnych tj.,

- w roku 2021 planowana jest sprzedaż 25 lokali,
- w roku 2022 planowana jest sprzedaż 20 lokali,
- w roku 2023 planowana jest sprzedaż 20 lokali,
- w roku 2024 planowana jest sprzedaż 20 lokali,
- w roku 2025 planowana jest sprzedaż 20 lokali.

Czynnikiem powodującym spadek nabycia na własność mieszkań komunalnych jest wzrost oszacowanych przez biegłych rzeczoznawców cen, które sukcesywnie rosły wraz ze wzrostem cen rynkowych oraz malej zamożności ich potencjalnych nabywców. Niezależnie od powyższego w dalszym ciągu należy dążyć do:

1. zaktywizowania sprzedaży wyodrębnionych lokali mieszkalnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych tj. zwłaszcza tam, gdzie sprzedaż dokonano wyłącznie jednostkowych lokali i ciężar ponoszenia kosztów zarządu oraz remontów spoczywa w większości na Mieście jako współwłaścicielu,
2. podjęcia procedury sprzedaży bądź przekazania gruntu dla tych wspólnot mieszkaniowych gdzie nieruchomość nie posiada normatywnej dla siebie działki budowlanej, a sprzedaż dokonano po tzw. obrysie budynku,
3. ustalania rocznych planów sprzedaży przyjmując założenie, że w okresie realizacji Programu sprzedażą powinny być objęte jedynie pozostałe lokale w nieruchomościach, w których sprzedaż już rozpoczęto,
4. podtrzymania decyzji dotyczącej wyłączenia ze sprzedaży lokali w budynkach po kapitalnym remoncie,
5. regulacji stanu prawnego budynków poprzez prowadzenie postępowań sądowych o nabycie własności w drodze spadkobrań nieruchomości przez Skarb Państwa, zasiedzeń oraz kontynuowanie postępowań komunalizacyjnych.

W wyniku naturalnego ruchu mieszkańców corocznie ok. 25 lokali mieszkalnych wraca do zasobu i podlega ponownemu zadysponowaniu. Ilość pozyskiwanych w ten sposób lokali nie zabezpiecza zapotrzebowania na realizowanie nałożonego ustawą obowiązku zapewnienia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz świadczenia pomocy mieszkaniowej rodzinom o niskich dochodach.

Proces przekwalifikowywania mieszkań na lokale socjalne w ramach istniejącego zasobu powinien zostać zintensyfikowany, bo zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Miasto zobowiązane jest zabezpieczyć lokale socjalne na rzecz rodzin, które posiadają prawomocne wyroki sądowe.

Realizacja wyroków sądowych będzie możliwa przy podejmowaniu działań mających na celu tworzenie lokali socjalnych w budynkach o niższym standardzie technicznym, a spełniających kryteria jakimi powinny odpowiadać lokale socjalne oraz w budynkach, w których rozpoczęto proces zmiany przeznaczenia z lokalu mieszkalnego na lokal socjalny tj. przy ul. Rejowieckiej 70, 72 i 74 oraz przy ul. Młynarskiej 4 i 6, a także przy ul. Przemysłowej 1 i 3 oraz przy ul. Rolniczej 24, a także w wyniku budowy nowych mieszkań socjalnych przy ul. Fabrycznej 4A.

Zwiększenie zakresu budownictwa komunalnego i socjalnego.

W celu zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych należy w latach 2021 – 2025:

1. przystąpić do budowy mieszkań przyjmując, iż w ciągu 4 lat uzyskany zostanie efekt rzeczowy w postaci budynku mieszkalnego socjalnego oraz komunalnego co pozwoli uzyskać ok 200 lokali,
2. nabywać lokale mieszkalne od właścicieli z którymi Miasto Chełm jest współwłaścicielem,
3. zagospodarowywać posiadane i nabywane budynki niemieszkalne poprzez ich adaptację na cele mieszkalne do zasobu komunalnego lub jako lokali socjalnych (poprzez przekształcenie) w budynkach o niepełnym wyposażeniu technicznym.

W roku 2021-2022 planowane jest nabycie do zasobów mieszkaniowych miasta budynku mieszkalnego położonego w Chełmie przy ul. S. Czarnieckiego 3 w wyniku, którego Miasto Chełm pozyska 4 lokale mieszkalne.

Podczas prac nad budżetem Miasta Chełm w latach 2022-2025 należy uwzględnić środki finansowe na realizację planowanych inwestycji mieszkaniowych z uwzględnieniem możliwości uzyskania dotacji na nabycie do zasobów Miasta budynków mieszkalnych oraz lokali jak również uzyskania dofinansowania do tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

Rozdział IV

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszów

Rada Miasta Chełm w uchwale Nr XXXIII/307/09 Rady Miasta Chełm z dnia 31 marca 2009 r. przyjęła zasady polityki czynszowej dla lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Chełm.

Zarządzeniem Nr 229/19 Prezydenta Miasta Chełm z dnia 30 maja 2019 roku w sprawie ustalenia stawki miesięcznego czynszu bazowego za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych oraz czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali socjalnych, stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Chełm, z dniem 1 czerwca 2019 roku została ustalona stawka miesięcznego czynszu bazowego za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Chełm w wysokości 2,34 zł, zaś za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali socjalnych w wysokości 1,20 zł.

W § 4 ust. 1 ww. uchwały ustalono następujące czynniki podwyższające stawkę czynszu bazowego w lokalach mieszkalnych:

1. ze względu na wyposażenie techniczne mieszkania w:
 - w.c. – o 30 %,
 - łazienkę – o 30 %,
 - ciepłą wodę – o 30 %,
 - centralne ogrzewanie – o 30 %.
2. ze względu na usytuowanie mieszkania w budynku wielokondygnacyjnym na 1 lub 2 piętrze - o 10%,

oraz następujące czynniki obniżające stawkę czynszu bazowego w lokalach mieszkalnych:

- 1) brak urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych – o 30 %,
- 2) wspólne użytkowanie w.c., łazienki, kuchni lub przedpokoju – o 10 %,
- 3) usytuowanie mieszkania w budynku wielokondygnacyjnym na parterze lub 4 piętrze – o 10%,
- 4) usytuowanie mieszkania w budynku wielokondygnacyjnym na ostatniej kondygnacji, nakrytej stropodachem oraz na poddaszu lub strychu o ile występują skośne ściany – o 10 %,
- 5) brak bezpośredniego oświetlenia naturalnego w kuchni – o 30 %,
- 6) usytuowanie mieszkania w suterenie lub w budynku o złym stanie technicznym - o 30%.

Średnia stawka miesięcznego czynszu bazowego za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych – 4,45 zł, maksymalna stawka – 5,38 zł. Dla lokali socjalnych za 1 m² powierzchni użytkowej w wysokości 1,20 zł.

Warunki obniżania czynszu.

Warunki obniżania czynszu zostały określone w § 5 uchwały Nr XXXIII/307/09 Rady Miasta Chełm z dnia 31 marca 2009 r. w sprawie określenia polityki czynszowej dla lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Chełm.

Na wniosek najemcy, o niskich dochodach, który nie zalega w opłatach czynszowych, wynajmujący może udzielić obniżki czynszu najmu naliczonego według obowiązujących stawek.

Ustalone zostały następujące progi dochodowe, uprawniające do obniżki czynszu, tj.:

- 1 średni dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 100 % najniższej emerytury lub 50 % najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku - obniżka o 20 %,
- 2 średni dochód w gospodarstwie jednoosobowym nie przekracza 150 % najniższej emerytury lub 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym w okresie trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku - obniżka o 10 %.

Obniżka czynszu może zostać udzielona na okres dwunastu miesięcy z możliwością przedłużenia na kolejne okresy dwunastomiesięczne w przypadku utrzymywania się niskiego dochodu.

Obniżki czynszu nie stosuje się wobec wynajmujących lokale socjalne.

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.

Zarząd zasobem mieszkaniowym.

Zarząd mieszkaniowym zasobem Miasta Chełm sprawuje Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Spółka z o.o. w Chełmie. Zarządca wyłaniany jest w drodze przeprowadzanego postępowania o udzielenie zamówienia publicznego o wartości powyżej kwoty wskazanej w art. 4 pkt 8 ustawy Pzp na zarządzanie i administrowanie publicznym zasobem komunalnym na dany rok.

Efektem tego postępowania jest obniżenie poziomu kosztów utrzymania nieruchomości, a przynajmniej utrzymanie ich na niezmiennym poziomie.

Zarządzanie zasobem mieszkaniowym w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Chełm.

W budynkach wspólnot mieszkaniowych Miasto posiada (na dzień 31 grudnia 2020 r.) 730 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 30290,76 m².

Rola Miasta w zakresie polityki finansowej w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych przedstawia się następująco:

1. Zarządca nieruchomości komunalnych, PUM Sp. z o.o. w Chełmie, działający w imieniu Miasta wpłaca zaliczki na fundusz remontowy na pokrycie kosztów zarządu i utrzymywanie nieruchomości wspólnej na konta wspólnot samorządzących zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez poszczególne wspólnoty mieszkaniowe;
2. Zarządy poszczególnych wspólnot kontrolują sposób rozliczenia udziału Miasta w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

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

Obecnie PUM Sp. z o.o. w Chełmie 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 Chełm na koszty wynikające z ewentualnych roszczeń ze strony właścicieli lub ich następców prawnych.

W celu wyeliminowania takich sytuacji samorząd podejmuje i będzie nadal podejmował szereg działań. Miasto dąży do stworzenia warunków zachęcających właścicieli do przejmowania budynków we własny zarząd przez przyjęcie we wzajemnych rozliczeniach opcji zerowej. W budynkach, w których zysk na całej nieruchomości nie pokryje wszystkich zaległości właścicieli mających w dyspozycji lokale opcja zerowa oznacza ich umorzenie. W budynkach, w których zysk jest wyższy od kosztów utrzymania nieruchomości i zaległości właścicieli na lokalach będących w ich dyspozycji, nadwyżka podlega podziałowi i zwrotowi proporcjonalnie do posiadanych udziałów wg stanu na dzień przekazania zarządu. W budynkach nieodebranych przez właścicieli, a pozostających nadal w zarządzie PUM Sp. z o.o. w Chełmie, Miasto 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 podejmować będzie możliwe działania zmierzające do uregulowanie stanu prawnego tych nieruchomości.

Rozdział VI

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Jako główne źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej i to zarówno w zakresie bieżącej eksploatacji, remontów jak i inwestycji, uznaje się:

- * wpływy z czynszów za lokale mieszkalne,
- * wpływy z czynszów najmu za lokale użytkowe,
- * wpływy środków z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych oraz gruntów na powiększenie działek związanych z nieruchomością do normatywu tzw. działki budowlanej,
- * zaplanowane środki w budżecie Miasta Chełm.

Dodatkowe źródła finansowania

Obowiązujące przepisy dają możliwość pozyskania dodatkowych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej poprzez korzystanie z funduszy zewnętrznych tj.:

- ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych stwarza nowe możliwości aktywizacji działań w zakresie poprawy stanu ilościowego i technicznego zasobu mieszkaniowego,
- partnerstwo publiczno-prywatne stwarzające możliwość pobudzenia inwestycji sektora publicznego, zwłaszcza infrastrukturalnych oraz budownictwa społecznego i dostępnego,
- program wsparcia budownictwa mieszkaniowego finansowany ze środków Funduszu Dopłat, a obsługiwany przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

W przypadku pojawienia się dogodnych warunków do lokalizacji nowych budynków komunalnych zostanie rozważona możliwość przekazania dotacji celowej na inwestycje ze środków budżetu miasta, skorzystanie ze środków Funduszu Dopłat, preferencyjnych kredytów i pożyczek przewidzianych na finansowanie potrzeb mieszkaniowych oraz kredytów komercyjnych.

Rozdział VII

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

Koszty zarządzania zasobem obejmują: koszty zarządzania i administrowania zasobem mieszkaniowym przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych oraz podmioty, którym zlecono te czynności w drodze przetargu oraz koszty na bieżącą eksploatację budynków. Prognoza wysokości kosztów utrzymania zasobu zarządzanego przez PUM Sp. z o.o. w Chełmie (średnie miesięczne w zł/m²).

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie	Prognoza na lata				
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Wynagrodzenie za sprawowanie zarządu i administrowanie zasobem miasta przez PUM	0,8	0,8	0,8	0,85	0,85	0,9
2	Wydatki na bieżącą eksploatację budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób miasta	0,42	0,42	0,42	0,46	0,47	0,48
3	Wydatki z tytułu pokrywania pełnych kosztów dostaw mediów technicznych	2,75	2,75	2,75	2,8	2,8	2,9
4	Wysokość zaliczek eksploatacyjnych będących udziałem miasta w bieżącym utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
5	Wysokość zaliczek remontowych będących udziałem miasta w bieżącym utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych	2,45	2,45	2,45	2,45	2,45	2,45
Razem koszty finansowane z czynszem		8,22	8,22	8,22	8,36	8,37	8,53

Rozdział VIII

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

Miasto Chełm w celu racjonalnej gospodarki zasobem mieszkaniowym będzie realizować oraz nadzorować poniższe działania:

- 1) prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób gwarantujący wysoką jakość robót i ich terminowość,
- 2) remonty lokali opróżnionych (tzw. pustostanów) w zakresie między innymi skrócenia czasu ich przygotowania do zasiedlenia,
- 3) kontynuowanie programu zamian – przeznaczenie części nowych mieszkań dla lokatorów wywiązujących się z obowiązków najemcy, a dążących do poprawy swoich warunków mieszkaniowych.

Dodatkowe działania dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych będą polegały na:

- 1) w przypadku gdy standard lokalu zajmowanego przez dłużnika z wyrokiem eksmisji uprawniającym do otrzymania lokalu socjalnego, jest odpowiednio niski (lub o małej powierzchni), można rozważyć przekształcenie go na lokal socjalny,
- 2) egzekwowaniu regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podejmowaniu działań wspomagających wywiązywanie się przez najemców z tego obowiązku,
- 3) adaptacje, budowę lub wynajęcie lokali mieszkalnych,
- 4) podjęciu działań mających na celu uzyskanie mieszkań socjalnych w zabudowie kontenerowej i modułowej,
- 5) w przypadku pojawienia się dogodnych warunków do lokalizacji nowych budynków komunalnych zostanie rozważona możliwość skorzystania ze środków Funduszu Dopłat, preferencyjnych kredytów i pożyczek przewidzianych na finansowanie potrzeb mieszkaniowych oraz kredytów komercyjnych,
- 6) kontynuowanie współpracy z TBS w Chełmie poprzez kierowanie osób do zawarcia umowy najmu lokalu na zasadach określonych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 r. po wcześniejszej weryfikacji czy wnioskodawca oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania, nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miasta,

- 7) utworzenie spółki celowej realizującej zadania mieszkaniowe w formule społecznej inicjatywy mieszkaniowej.