



Analiza sytuacji finansowej Miasta Chełm

w latach 2017 – 2022

Perspektywy

na 2023 rok



I. Informacje wstępne

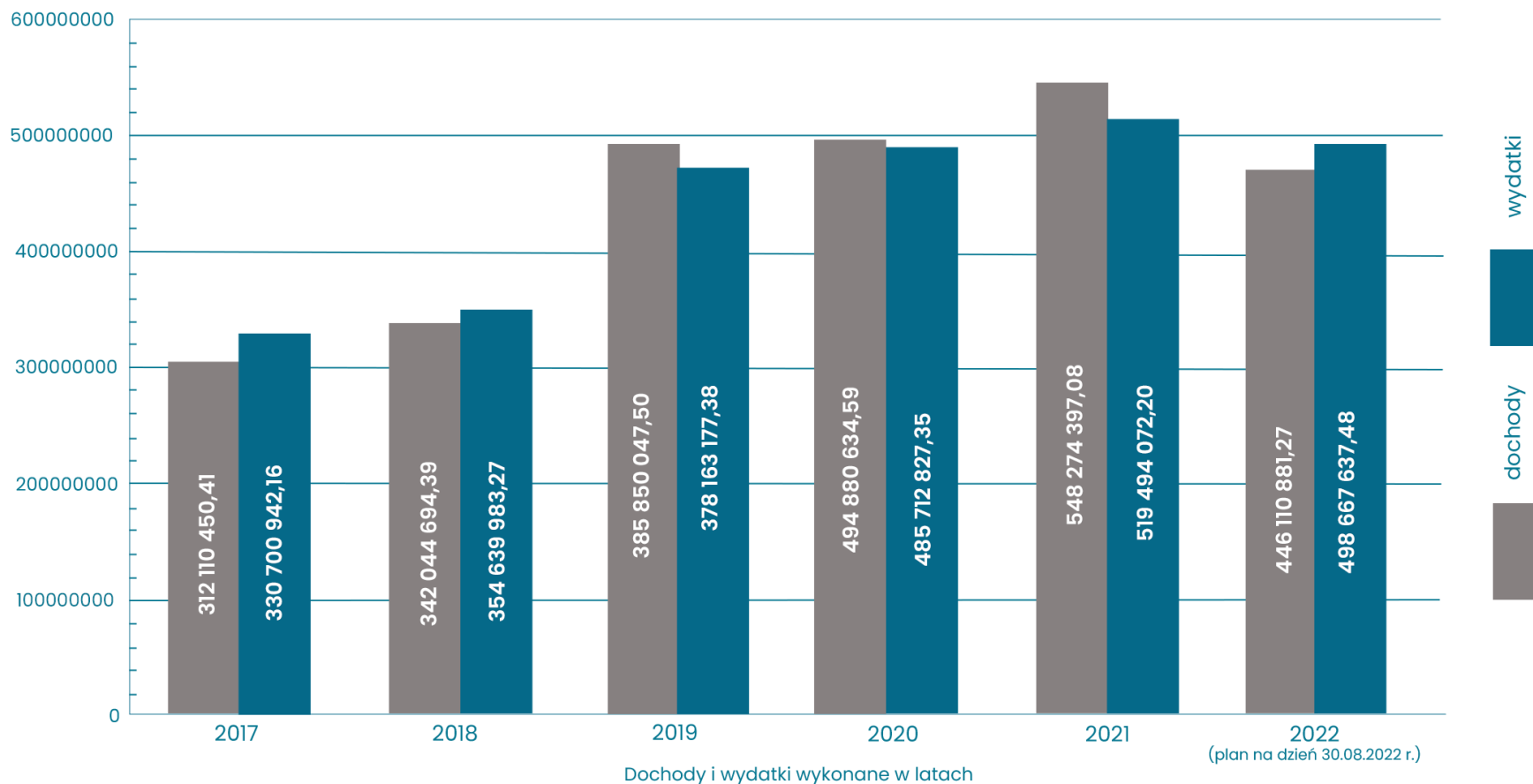
- **Budżet Miasta Chełm** na 2022 r. zakładał realne plany dochodów i wydatków niezbędne do realizacji zadań.¹
- Plan dochodów i wydatków został skalkulowany na podstawie przeprowadzonych analiz wykonania budżetu za 2020 rok, pierwsze półrocze 2021 roku, a także przewidywanego wykonania do końca 2021 roku,
- **Dochody** zostały zaplanowane w 72,49% planu roku poprzedniego, natomiast **wydatki** w 78,19% planu roku poprzedniego,
- Prognozowane wskaźniki nie były zawyżone,
- Na dzień 30.06.2022 r. plan dochodów wzrósł w stosunku do planu pierwotnego o **11,6%**, natomiast plan wydatków wzrósł o 12,7% w stosunku do planu pierwotnego,
- Sprawozdanie statystyczne z wykonania dochodów Rb-27S na dzień 30.06.2022 r. wykazuje wykonanie dochodów na poziomie 51,53% wykonania planu, w tym dochodów bieżących 56,80%²
- Sprawozdanie statystyczne z wykonania wydatków Rb-28S na dzień 30.06.2022 r. wykazuje wykonanie wydatków na poziomie 43,67% wykonania planu, w tym wydatków bieżących 51,53%³
- Zadłużenie Miasta na dzień 30.06.2022 r. wynosi **150 mln. 500 tys. zł**, co stanowi 33,9% w relacji do dochodów planowanych,
- Zadłużenie jest **mniejsze o 2 mln zł** w stosunku do zadłużenia wg stanu na 30.06.2021 r.
- Przy obecnym wzroście kosztów energii, usług, towarów, istnieje realna obawa, że w budżecie zabraknie środków na realizację wydatków bieżących, rozwojowych i utrzymanie zmian w rozwoju administracji, a także utrzymania dotychczasowej efektywności funkcjonowania jednostek miejskich.

¹Uchwalony budżet Miasta Chełm na 2022 rok przyjęty uchwałą Nr L/424/21 na sesji Rady Miasta Chełm w dniu 17 grudnia 2021 roku.

²Rb 28S sprawozdanie z wykonania planu wydatków budżetowych jednostki samorządu terytorialnego od początku roku do dnia 30 czerwca roku 2022

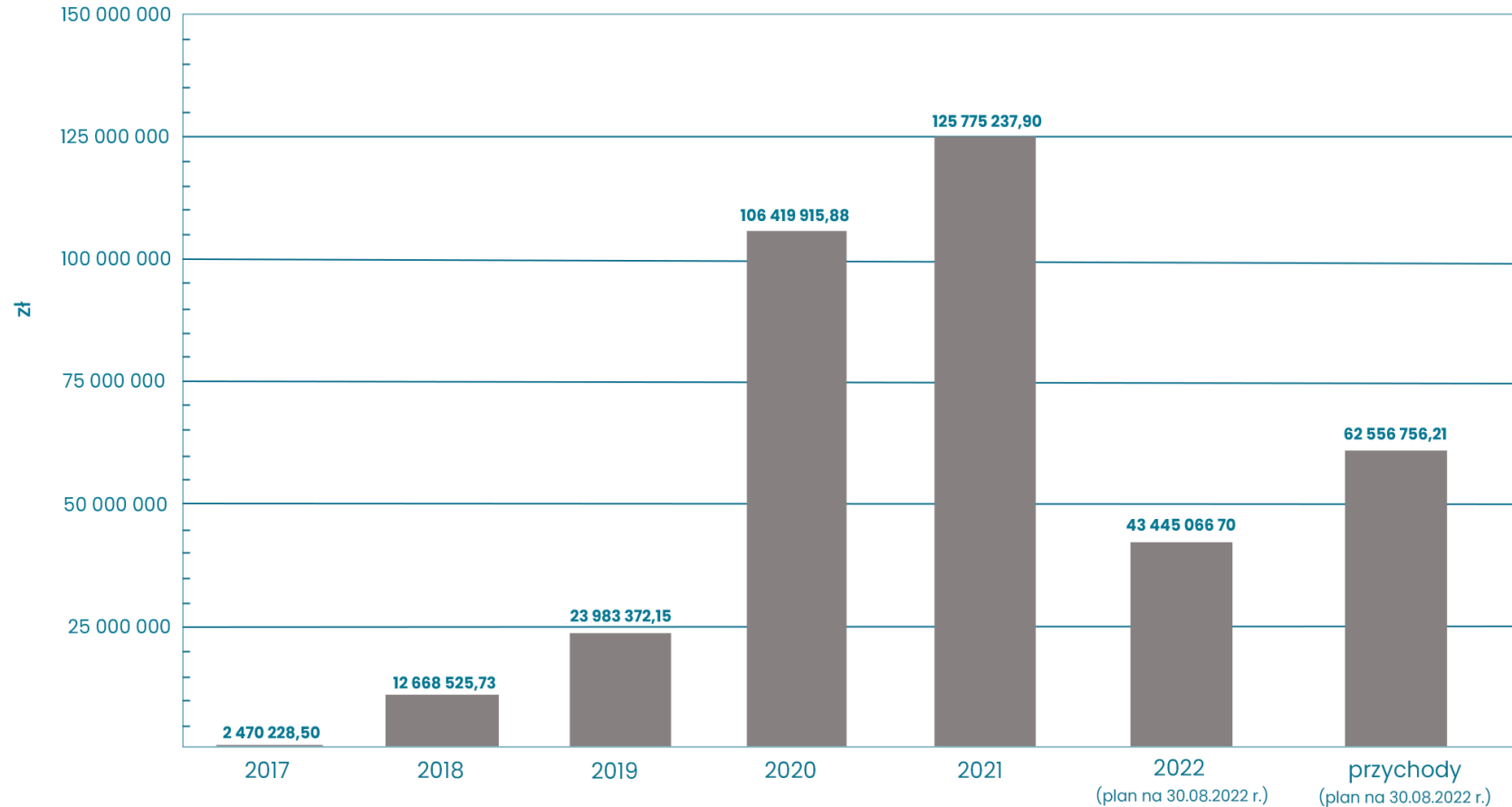
³Rb 27S sprawozdanie z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego od początku roku do dnia 30 czerwca roku 2022

Relacja kwoty wydatków do dochodów za lata 2017–2022 r.



Miasto Chełm prowadzi stabilną gospodarkę budżetową, lecz ze względu na sytuację zewnętrzną (konflikt na Ukrainie, kryzys inflacyjny oraz wzrost cen energii, ciepła) przed miastem, jak i wszystkimi samorządami w Polsce, stanęła wizja konieczności podniesienia dochodów własnych, aby w jak największym stopniu zbilansować rosnące wydatki Miasta, głównie w zakresie funkcjonowania Urzędu i miejskich jednostek organizacyjnych – wzrost kosztów energii, gazu oraz ogrzewania.

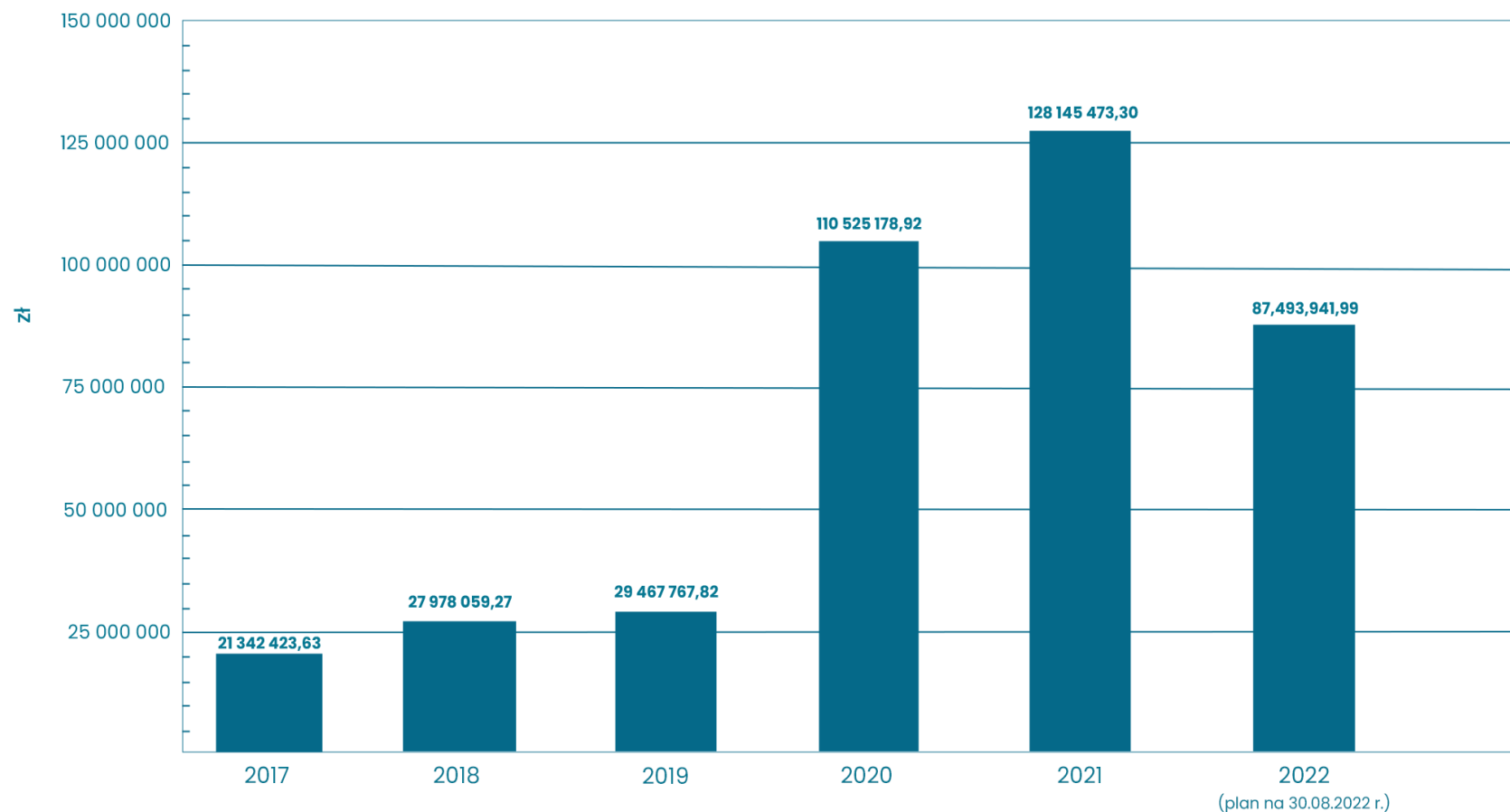
Dochody majątkowe Miasta Chełm w latach 2017–2022.



Analizując wielkość dochodów majątkowych, w latach 2017–2022 r. można zauważyć wyraźny ich wzrost. Dochody majątkowe w roku 2017 stanowią zaledwie niecałe 2 % dochodów majątkowych z 2021 r. Tendencja zwiększania dochodów majątkowych następowała wyraźnie od 2018 r. generując rok do roku najwyższe w historii Miasta dochody z tego tytułu.

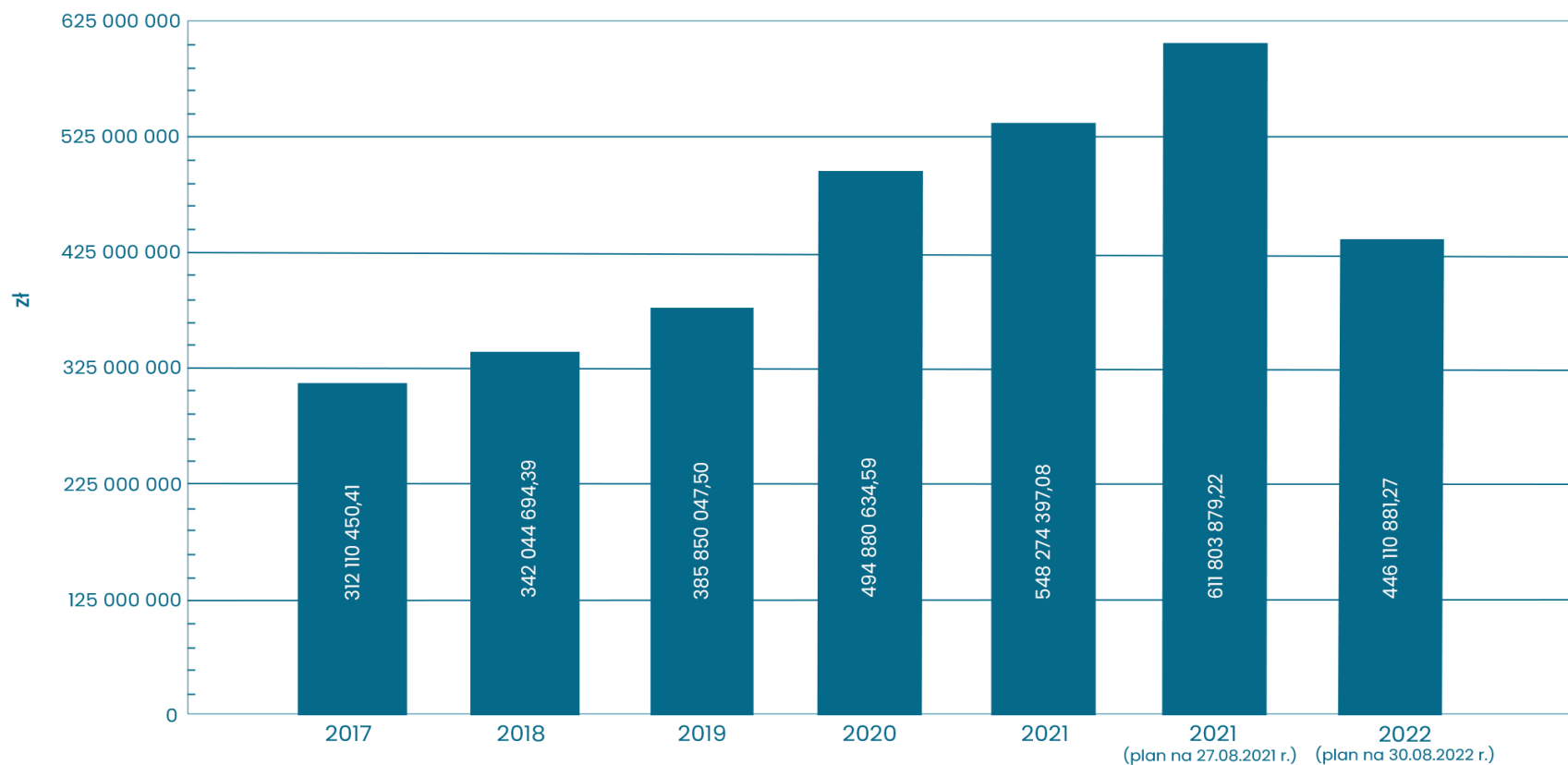
Wykres 3 Wydatki majątkowe Miasta Chełm w latach 2017–2022.

Wydatki majątkowe Miasta Chełm w latach 2017–2022.



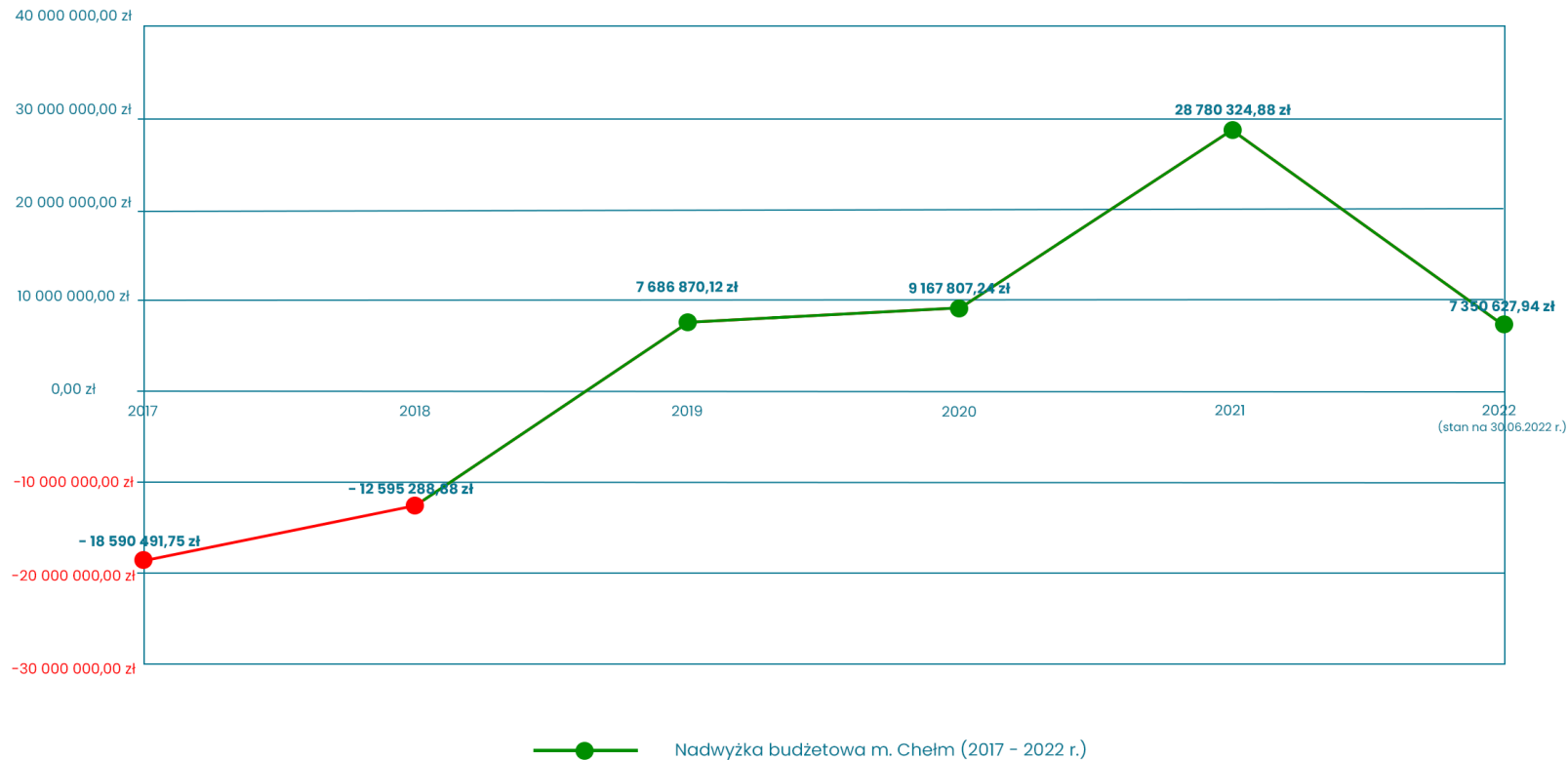
Miasto Chełm znacząco zdynamizowało kwoty wydatków na inwestycje. Widać to szczególnie od roku 2020. W 2020 r. w porównaniu do 2017 r. wydatki zwiększyły się ponad pięciokrotnie, a w 2021 r. nastąpiło kolejne zwiększenie prawie o 16 %. Powodem takiego zjawiska jest znaczące zwiększenie aktywności Miasta w kierunku pozyskiwania środków zewnętrznych (programy rządowe, fundusze europejskie i inne), generując historyczne w mieście natężenie działań inwestycyjnych.

Dochody miasta Chełm (2017-2022 r.)



Dochody według planu na dzień 30 sierpnia 2022 r. zostały określone na kwotę 446 110 881,27 zł, w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego, kiedy były niższe o 165 644 404,35. W roku 2021 według Uchwały NR XLV/385/21 Rady Miasta Chełm z dnia 27 sierpnia 2021 r. w sprawie zmian budżetu Miasta Chełm na rok 2021, dochody ogółem zostały zaplanowane na kwotę 611 755 285,62 zł.

Wykres 5 Nadwyżka budżetowa m. Chełm (2017–2022 r.)

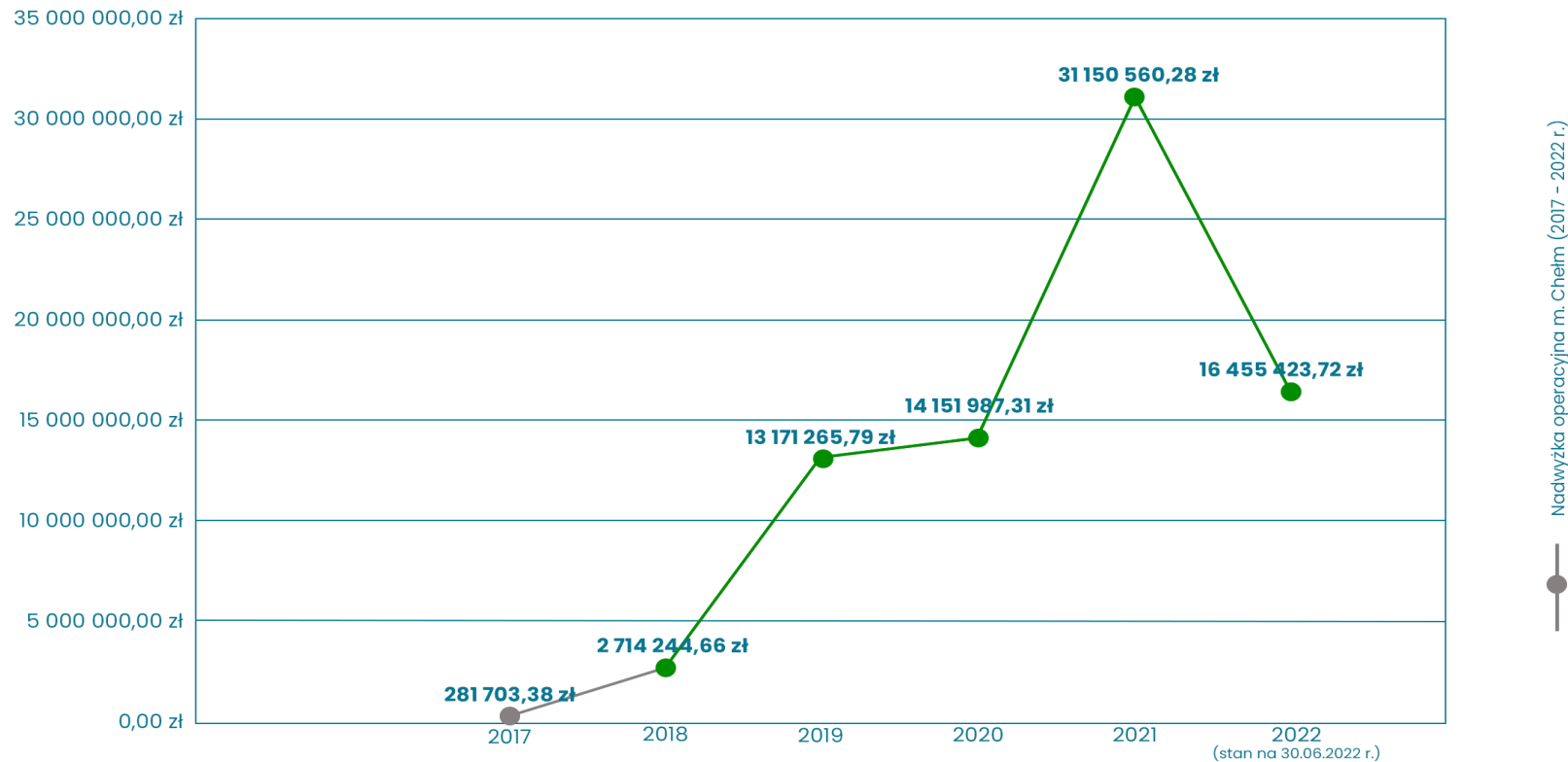


Równowaga budżetowa to taki stan budżetu, w którym wydatki znajdują pokrycie w dochodach. Zgodnie z art. 217 ustawy o finansach publicznych różnica między dochodami a wydatkami budżetu jednostki samorządu terytorialnego stanowi odpowiednio nadwyżkę budżetu jednostki samorządu terytorialnego albo deficyt budżetu jednostki samorządu terytorialnego.

Przyjmuje się, że nierównowaga budżetu występuje tylko wówczas, gdy w budżecie pojawia się deficyt, czyli nadwyżka wydatków nad dochodami. Natomiast budżet wykazujący nadwyżkę dochodów nad wydatkami traktuje się jako zrównoważony.

Powyższy wykres wskazuje deficyt budżetowy, który występował do 2018 roku, natomiast od roku 2019 zanotowano nadwyżkę, która utrzymuje się każdego roku. Rekordowy pod tym względem był rok 2020 i 2021, gdzie wynik budżetu zamykał się odpowiednio kwotą: **9,2 mln zł** w 2020 r. oraz **29 mln zł** w 2021 r.

Wykres 6 Nadwyżka operacyjna m. Chełm (2017 - 2022 r.)



Nadwyżka operacyjna to wskaźnik obrazujący aktualną sytuację finansową w danej jednostce samorządowej, zdolność do spłaty rat od zaciągniętych kredytów, pożyczek, wyemitowanych obligacji oraz możliwości samodzielnego finansowania inwestycji, co jest kluczowym elementem prowadzenia aktywnej polityki proinwestycyjnej.

Wysokie wartości nadwyżki operacyjnej dają możliwość realizacji przez jednostkę samorządu terytorialnego nowych przedsięwzięć majątkowych, zarówno bezpośrednio przeznaczając tę kwotę na inwestycje lub pośrednio spłacając wcześniej zaciągnięte zobowiązania na cele inwestycyjne.

Podsumowując, należy stwierdzić, że nadwyżka operacyjna jest najbardziej syntetyczną oceną kondycji finansowej jednostki samorządu terytorialnego, potencjału inwestycyjnego samorządu oraz zdolności kredytowej. Przedstawia sytuację jakimi środkami dysponuje dana jednostka po pokryciu najbardziej podstawowych potrzeb bieżących w danym roku budżetowym.

Miasto Chełm na dzień dzisiejszy prognozuje wykazanie nadwyżki operacyjnej w wysokości 16,455 mln. zł. Wyzwaniem przed jakim stoi Miasto jest podjęcie kroków mających na celu zminimalizowanie wydatków (majątkowych i bieżących) i optymalizacja relacji dochodów do wydatków. Działania te przyczynią się do stabilizacji sytuacji finansowej, której skutkiem może być jednak ograniczenie zdolności inwestycyjnej. Działania takie są wymuszone czynnikami zewnętrznymi, takimi jak: wysoki wskaźnik inflacji, rosnące koszty utrzymania Miasta oraz miejskich jednostek organizacyjnych, w tym m.in. opłaty za energię, ciepło, gaz i pochodne.

II. Podatki i opłaty lokalne

2.1. Podatek od nieruchomości

Podatek od nieruchomości jest jednym z najważniejszych źródeł dochodów własnych budżetu Miasta. O ile za ustalenie maksymalnych stawek, które co rok są ogłaszane, odpowiada Minister Finansów, Rada Gminy ma prawo do ustalenia niższych stawek atrakcyjniejszych dla mieszkańców.

Stawki podatku od nieruchomości za lata 2017–2022 rok



brak wzrostu wysokości stawek



spadek wysokości stawek



wzrost wysokości stawek

Tabela 1 Podatek od nieruchomości – stawka od gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w wybranych Miastach.

Stawka/rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022
od gruntów: a) związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – od 1 m ² powierzchni						
Chełm	0,86 zł	0,86 zł	0,86 zł	0,86 zł	0,86 zł	0,86 zł
Zamość	0,85 zł	0,90 zł	0,85 zł	0,90 zł	0,93 zł	0,97 zł
Biała Podlaska	0,75 zł	0,75 zł	0,75 zł	0,85 zł	0,85 zł	0,85 zł
Przemysł	0,82 zł	0,82 zł	0,82 zł	0,82 zł	0,82 zł	0,82 zł
Łomża	0,80 zł	0,80 zł	0,80 zł	0,80 zł	0,80 zł	0,97 zł
Puławy	0,91 zł	0,91 zł	0,91 zł	0,95 zł	0,99 zł	1,03 zł
Świdnik	bd	bd	0,88 zł	0,92 zł	0,92 zł	0,92 zł
Stalowa Wola	0,65 zł	0,65 zł	0,65 zł	0,65 zł	0,65 zł	0,65 zł
Kraśnik	0,75 zł	0,75 zł	0,75 zł	0,75 zł	0,75 zł	0,95 zł

Tabela 2 Podatek od nieruchomości- stawka od gruntów pod wodami powierzchniowymi stojącymi w wybranych Miastach

Stawka/rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022
b) od gruntów: pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych od 1 ha powierzchni						
Chełm	4,54 zł	4,54 zł	4,54 zł	4,54 zł	4,54 zł	4,54 zł
Zamość	4,55 zł	4,55 zł	4,55 zł	4,75 zł	4,90 zł	5,08 zł
Biała Podlaska	3,91 zł	3,91 zł	3,91 zł	4,30 zł	4,30 zł	4,30 zł
Przemyśl	3,83 zł	3,83 zł	3,83 zł	3,83 zł	3,83 zł	3,83 zł
Łomża	4,50 zł	4,50 zł	4,50 zł	4,50 zł	4,50 zł	4,97 zł
Puławy	4,63 zł	4,63 zł	4,63 zł	4,80 zł	4,99 zł	5,17 zł
Świdnik	bd	bd	4,70 zł	4,80 zł	4,80 zł	4,80 zł
Stalowa Wola	3,14 zł	3,14 zł	3,14 zł	3,14 zł	3,14 zł	3,14 zł
Kraśnik	3,90 zł	3,90 zł	3,90 zł	3,90 zł	3,90 zł	5,00 zł

Tabela 3 Podatek od nieruchomości- stawka od gruntów pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego w wybranych Miastach.

Stawka/rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022
c) od gruntów: pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego od 1 m ² powierzchni						
Chełm	0,44 zł	0,44 zł	0,44 zł	0,44 zł	0,44 zł	0,44 zł
Zamość	0,37 zł	0,37 zł	0,37 zł	0,45 zł	0,48 zł	0,50 zł
Biała Podlaska	0,25 zł	0,25 zł	0,25 zł	0,30 zł	0,30 zł	0,30 zł
Przemysław	0,36 zł	0,36 zł	0,36 zł	0,36 zł	0,36 zł	0,36 zł
Łomża	0,28 zł	0,28 zł	0,28 zł	0,28 zł	0,28 zł	0,37 zł
Puławy	bd	0,44 zł	0,44 zł	0,46 zł	0,48 zł	0,50 zł
Świdnik	bd	bd	0,45 zł	0,47 zł	0,47 zł	0,47 zł
Stalowa Wola	0,16 zł	0,16 zł	0,16 zł	0,16 zł	0,16 zł	0,16 zł
Kraśnik	0,30 zł	0,30 zł	0,30 zł	0,30 zł	0,30 zł	0,41 zł

Tabela 4 Podatek od nieruchomości- stawka od gruntów niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji w wybranych Miastach

Stawka/rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022
d) od gruntów: niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji od 1 m ² powierzchni						
Chełm	2,00 zł	2,00 zł	2,00 zł	2,00 zł	2,00 zł	2,00 zł
Zamość	3,00 zł	3,00 zł	3,00 zł	3,10 zł	3,20 zł	3,32 zł
Biała Podlaska	2,50 zł	2,50 zł	2,50 zł	2,50 zł	2,50 zł	2,50 zł
Przemyśl	bd	bd	bd	bd	bd	bd
Łomża	2,95 zł	2,95 zł	2,95 zł	2,95 zł	2,95 zł	3,26 zł
Puławy	3,04 zł	3,04 zł	3,04 zł	3,15 zł	3,28 zł	3,40 zł
Świdnik	bd	bd	0,45 zł	0,94 zł	0,94 zł	0,94 zł
Stalowa Wola	2,98 zł	2,98 zł	2,98 zł	2,98 zł	2,98 zł	2,98 zł
Kraśnik	0,30 zł	0,30 zł	0,30 zł	0,30 zł	0,30 zł	3,40 zł

Tabela 5 Podatek od nieruchomości od budynków lub ich części: mieszkalnych

Stawka/rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022
2) od budynków lub ich części:						
a) mieszkalnych – od 1 m ² powierzchni użytkowej						
Chełm	0,72 zł	0,72 zł	0,72 zł	0,72 zł	0,72 zł	0,72 zł
Zamość	0,72 zł	0,72 zł	0,72 zł	0,75 zł	0,78 zł	0,82 zł
Biała Podlaska	0,58 zł	0,58 zł	0,58 zł	0,65 zł	0,65 zł	0,65 zł
Przemysław	0,58 zł	0,58 zł	0,58 zł	0,58 zł	0,58 zł	0,58 zł
Łomża	0,69 zł	0,69 zł	0,69 zł	0,69 zł	0,69 zł	0,78 zł
Puławy	bd	0,70 zł	0,70 zł	0,74 zł	0,74 zł	0,79 zł
Świdnik	bd	bd	0,74 zł	0,77 zł	0,77 zł	0,77 zł
Stalowa Wola	0,48 zł	0,48 zł	0,48 zł	0,48 zł	0,48 zł	0,48 zł
Kraśnik	0,62 zł	0,62 zł	0,62 zł	0,62 zł	0,62 zł	0,82 zł

Tabela 6 Podatek od nieruchomości od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej

Stawka/rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022
b) od budynków lub ich części: związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – od 1 m ² powierzchni użytkowej,						
Chełm	22,00 zł	22,00 zł	22,00 zł	22,00 zł	22,00 zł	22,00 zł
Zamość	21,00 zł	21,00 zł	21,00 zł	22,50 zł	23,10 zł	23,94 zł
Biała Podlaska	20,28 zł	20,28 zł	21,50 zł	21,50 zł	21,50 zł	21,50 zł
Przemysł	21,98 zł	21,98 zł	21,98 zł	21,98 zł	21,98 zł	21,98 zł
Łomża	21,67 zł	21,67 zł	21,67 zł	21,67 zł	21,67 zł	22,69 zł
Puławy	bd	23,10 zł	23,10 zł	23,90 zł	23,90 zł	24,00 zł
Świdnik	bd	bd	22,70 zł	23,40 zł	23,40 zł	23,40 zł
Stalowa Wola	20,00 zł	20,00 zł	20,00 zł	20,00 zł	20,00 zł	20,00 zł
Kraśnik	21,00 zł	21,00 zł	21,00 zł	21,00 zł	21,00 zł	22,20 zł

Tabela 7 Podatek od nieruchomości od budynków lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym

Stawka/rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022
c) od budynków lub ich części: zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym od 1 m ² powierzchni użytkowej						
Chełm	10,59 zł	10,59 zł	10,59 zł	10,59 zł	10,59 zł	10,59 zł
Zamość	10,55 zł	10,55 zł	10,55 zł	11,00 zł	11,40 zł	11,90 zł
Biała Podlaska	9,97 zł	9,97 zł	9,97 zł	10,97 zł	10,97 zł	10,97 zł
Przemyśl	9,09 zł	9,09 zł	9,09 zł	9,09 zł	9,09 zł	9,09 zł
Łomża	10,08 zł	10,08 zł	10,08 zł	10,08 zł	10,08 zł	11,40 zł
Puławy	bd	9,84 zł	9,84 zł	10,00 zł	10,40 zł	10,80 zł
Świdnik	bd	bd	10,90 zł	11,18 zł	11,18 zł	11,18 zł
Stalowa Wola	7,82 zł	7,82 zł	7,82 zł	7,82 zł	7,82 zł	7,82 zł
Kraśnik	9,00 zł	9,00 zł	9,00 zł	9,00 zł	9,00 zł	12,00 zł

Tabela 8 Podatek od nieruchomości od budynków lub ich części związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń

Stawka/rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022
d) od budynków lub ich części: związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – od 1 m ² powierzchni użytkowej						
Chełm	4,61 zł	4,61 zł	4,61 zł	4,61 zł	4,61 zł	4,61 zł
Zamość	4,60 zł	4,60 zł	4,60 zł	4,80 zł	4,90 zł	5,08 zł
Biała Podlaska	4,61 zł	4,61 zł	4,61 zł	4,87 zł		
Przemysł	4,53 zł	4,53 zł	4,53 zł	4,53 zł	4,53 zł	4,53 zł
Łomża	4,44 zł	4,44 zł	4,44 zł	4,44 zł	4,44 zł	5,05 zł
Puławy	bd	3,04 zł	3,04 zł	4,87 zł	5,06 zł	5,26 zł
Świdnik	bd	bd	4,70 zł	4,80 zł	4,80 zł	4,80 zł
Stalowa Wola	3,70 zł	3,70 zł	3,70 zł	3,70 zł	3,70 zł	3,70 zł
Kraśnik	4,60 zł	4,50 zł	4,50 zł	4,50 zł	4,50 zł	5,00 zł

Tabela 9 Podatek od nieruchomości od budynków lub ich części pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego

Stawka/rok	2017	2018	2019	2020	2021	2022
e) od budynków lub ich części: pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego od 1 m ² powierzchni użytkowej,						
Chełm	7,30 zł	7,30 zł	7,30 zł	7,30 zł	7,30 zł	7,30 zł
Zamość	7,30 zł	7,30 zł	7,30 zł	7,65 zł	7,90 zł	8,19 zł
Biała Podlaska	6,64 zł	6,64 zł	6,64 zł	6,64 zł	6,64 zł	6,64 zł
Przemysł	7,05 zł	7,05 zł	7,05 zł	7,05 zł	7,05 zł	7,05 zł
Łomża	6,94 zł	6,94 zł	6,94 zł	6,94 zł	6,94 zł	7,25 zł
Puławy	7,77 zł	7,77 zł	7,77 zł	8,05 zł	8,37 zł	8,68 zł
Świdnik	7,70 zł	7,70 zł	7,70 zł	7,90 zł	7,90 zł	7,90 zł
Stalowa Wola	5,56 zł	5,56 zł	5,56 zł	5,56 zł	5,56 zł	5,56 zł
Kraśnik	7,00 zł	7,00 zł	7,00 zł	7,00 zł	7,00 zł	7,00 zł

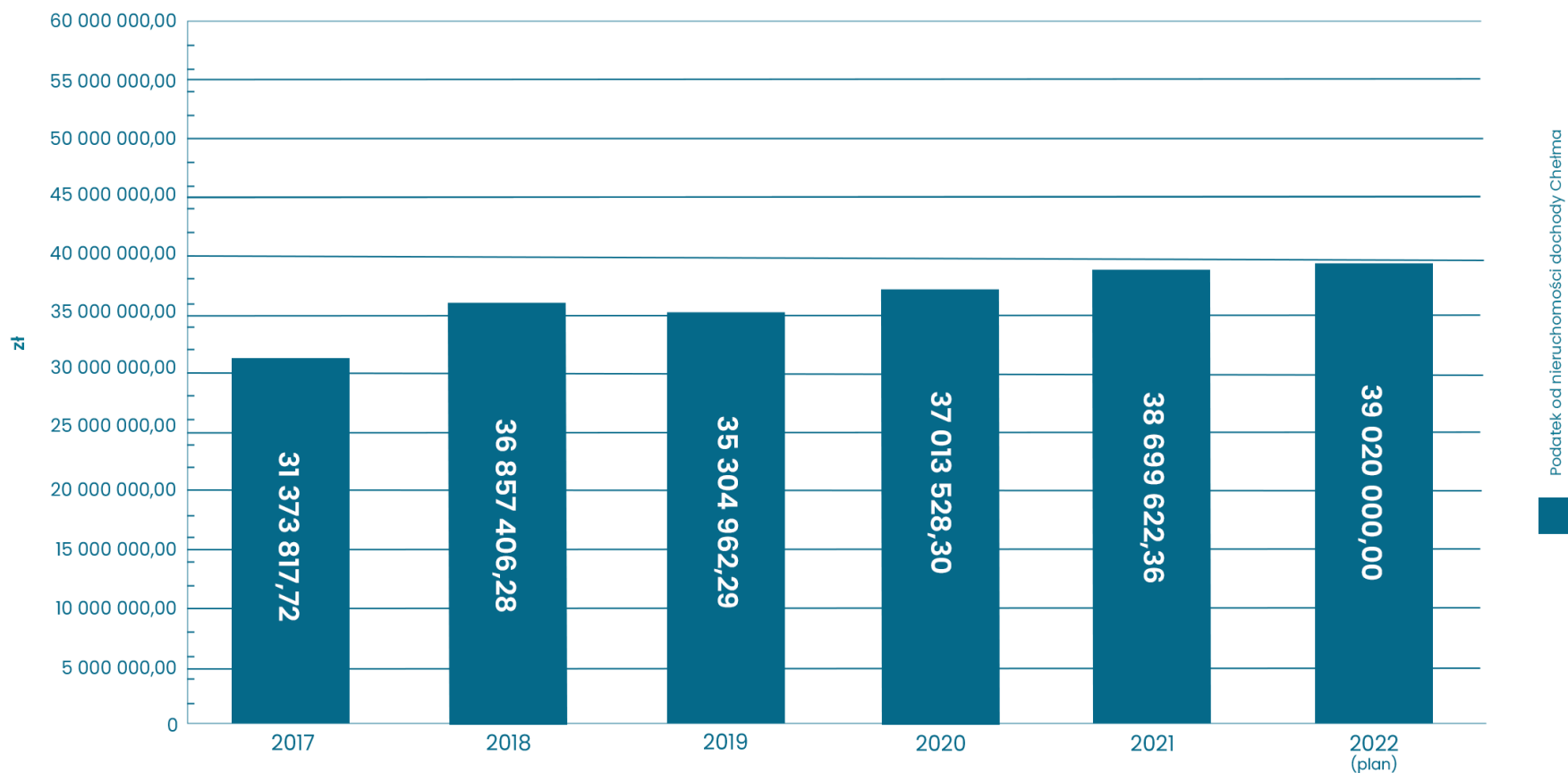
Analizując powyższe zestawienia Chełm ukazuje się jako Miasto, które od lat posiada „zamrożone” stawki podatku od nieruchomości we wszystkich przedmiotach opodatkowania. Średnio około połowa z porównywanych miast dokonywała sukcesywnego podnoszenia stawek podatku od nieruchomości, co było widoczne szczególnie od roku 2020. Miasto Chełm utrzymuje zatem stabilną, przewidywalną politykę podatkową wobec mieszkańców.

Tabela 10 Maksymalna wysokość stawek podatkowych w relacji do stawek obowiązujących w 2022 roku w wybranych Miastach

Przedmioty opodatkowania	Stwaki maksymalne 2022 r.	Chełm od 2017 r.	Lublin	Zamość	Biała Podlaska od 2020 r.	Puławy	Świdnik od 2020 r.	Kraśnik	Gmina Chełm
od gruntów: związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – od 1 m ² powierzchni	1,03 zł	0,86 zł	1,00 zł	0,97 zł	0,85 zł	1,03 zł	0,88 zł	0,95 zł	0,80 zł
od gruntów: pod wodami powierzchniowymi stojącymi lub wodami powierzchniowymi płynącymi jezior i zbiorników sztucznych od 1 ha powierzchni	5,17 zł	4,54 zł	5,06 zł	5,08 zł	4,30 zł	5,17 zł	4,70 zł	5,00 zł	4,80 zł
od gruntów: pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego od 1 m ² powierzchni	0,54 zł	0,44 zł	0,52 zł	0,50 zł	0,30 zł	0,50 zł	0,45 zł	0,41 zł	0,36 zł
od budynków lub ich części: mieszkalnych – od 1 m ² powierzchni użytkowej	0,89 zł	0,72 zł	0,83 zł	0,82 zł	0,65 zł	0,79 zł	0,74 zł	0,82 zł	0,70 zł
od budynków lub ich części: związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – od 1 m ² powierzchni użytkowej,	25,74 zł	22,00 zł	24,45 zł	23,94 zł	23,50 zł	25,74 zł	22,70 zł	25,74 zł	19,50 zł
od budynków lub ich części: zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu kwalifikowanym materiałem siewnym od 1 m ² powierzchni użytkowej	12,04 zł	10,59 zł	11,79 zł	11,90 zł	10,97 zł	10,80 zł	10,90 zł	12,00 zł	11,18 zł
od budynków lub ich części: związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych w rozumieniu przepisów o działalności leczniczej, zajętych przez podmioty udzielające tych świadczeń – od 1 m ² powierzchni użytkowej	5,25 zł	4,61 zł	5,14 zł	5,08 zł	4,87 zł	5,25 zł	4,70 zł	5,00 zł	4,87 zł
od budynków lub ich części: pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego od 1 m ² powierzchni użytkowej,	8,68 zł	7,30 zł	8,34 zł	8,19 zł	6,64 zł	8,68 zł	7,70 zł	7,40 zł	5,60 zł

Powyższa tabela prezentuje działania wybranych miast polegające na ustaleniu stawek podatku od nieruchomości w stosunku do obowiązujących maksymalnych stawek. Kolorem zielonym w kolumnach zaprezentowano po trzy Miasta w danym przedmiocie opodatkowania, które ustaliły najniższe stawki z tytułu podatku od nieruchomości. W zaprezentowanych ośmiu przedmiotach opodatkowania, Chełm posiada najniższe stawki aż w siedmiu z nich, a w pozostałym znajduje się na liście czterech miast z najniższymi ustalonymi stawkami.

Wpływy do budżetu m.Chełm z tytułu podatku od nieruchomości 2017-2022 r.



Utrzymując stabilne oraz niezmiennie stawki z tytułu podatku od nieruchomości Miasto buduje swoją atrakcyjność, co przejawia się w utrzymującym się sukcesywnym zwiększaniu dochodów z tego tytułu. Począwszy od roku 2019 wpływy z podatków od nieruchomości **zwiększają się rok do roku o około 1 milion zł.**

2.2. Opłaty komunalne

2.2.1. Miejski system gospodarki odpadami komunalnymi

Odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych należy do obowiązkowych zadań własnych gminy. Szczegółowe zasady postępowania z odpadami komunalnymi określa Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Chełm oraz uchwała w sprawie określenia szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości i zagospodarowania tych odpadów.

Na koszt systemu gospodarki odpadami komunalnymi składa się:

	Udział w kosztach	Koszty systemu
1.	93%	koszt odbioru i zagospodarowania odpadów komunalnych oraz unieszkodliwiania odpadów problematycznych (niebezpiecznych), w którego skład wchodzi: <ul style="list-style-type: none">• strumień odpadów (poprawność segregacji)• zbierane frakcje• częstotliwość odbioru• ilość nieruchomości (miejsc gromadzenia odpadów)• powierzchnia, układ komunikacyjny Miasta i odległość od instalacji komunalnej• wyposażenie w pojemniki/worki do selektywnej zbiórki odpadów
2.		koszt utrzymania i prowadzenia Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych,
3.		edukacja ekologiczna
4.	5%	obsługa administracyjna systemu gospodarowania odpadami komunalnymi
5.	2%	pozostałe koszty systemu (w tym koszty inwestycyjne)

2.2.2. Finansowanie systemu gospodarki odpadami komunalnymi

System finansowany jest z opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od właścicieli:

- **nieruchomości zamieszkałych**

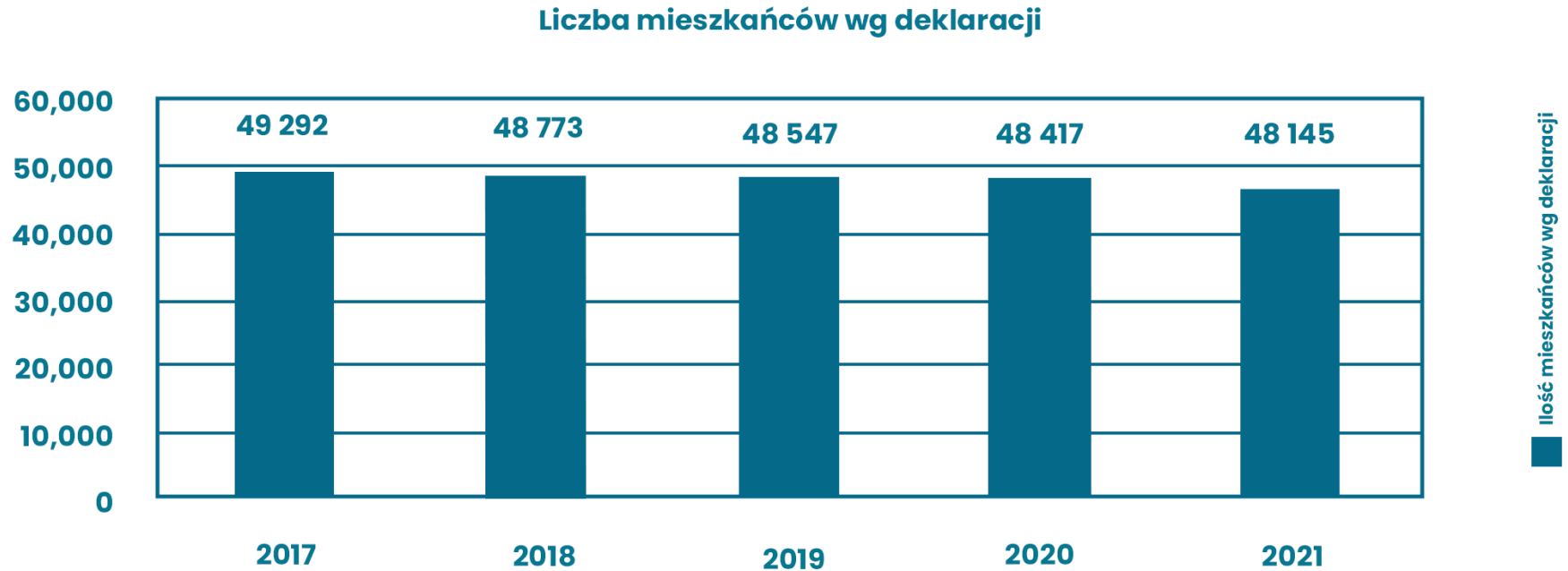
1. Obowiązek przystąpienia do miejskiego systemu gospodarowania odpadami.
2. Opłata stała, bez względu na masę wytworzonych odpadów - zryczałtowana stawka niezależna od ilości odpadów.
3. Naliczana jest w oparciu o liczbę mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość.
4. Stawka opłaty za mieszkańca od 2020 roku wynosi 10,90 zł od osoby za miesiąc.

- **nieruchomości niezamieszkałych**

1. Dobrowolność przystąpienia do miejskiego systemu gospodarki odpadami.
2. Opłata zróżnicowana od masy wytworzonych odpadów.
3. W przypadku nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy (urzędy, szkoły, szpitale, przychodnie, obiekty turystyczne, sklepy, targowiska, rodzinne ogrody działkowe), opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowi iloczyn zadeklarowanej liczby pojemników lub worków, przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych powstających na danej nieruchomości oraz stawki za pojemnik lub worek.
4. Dla właścicieli nieruchomości mieszanych tj. nieruchomości (po części zamieszkałe, po części niezamieszkałe), a powstają odpady komunalne, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowi sumę opłat obliczonych dla części zamieszkałej i niezamieszkałej.



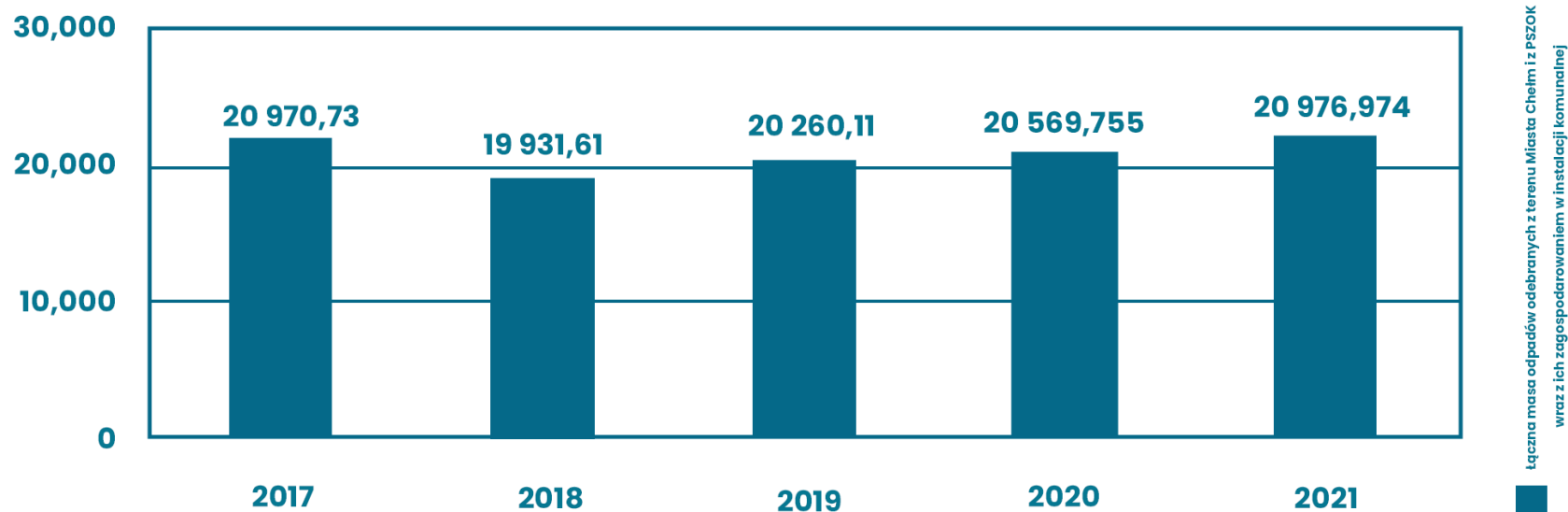
Wykres 8 Liczba mieszkańców według deklaracji



Powyższy wykres wskazuje, że przyjmując liczbę deklaracji jako liczbę mieszkańców, liczba zamieszkujących Miasto Chełm stale się zmniejsza. Według danych z GUS liczba mieszkańców Chełma w 2021 r. wynosiła 60 738 (GUS, stan na 31.12.2021 r.)

Wykres 9 Łączna masa odpadów odebranych z terenu Miasta Chełm i z PSZOK wraz z ich zagospodarowaniem w instalacji komunalnej

Łączna masa odpadów odebranych z terenu Miasta Chełm i z PSZOK wraz z ich zagospodarowaniem w instalacji komunalnej



Pomimo ujemnego przyrostu, łączna masa odpadów wytworzonych przez Chełmian (zarówno na nieruchomościach zamieszkałych i niezamieszkałych) w latach 2017-2022 jest na podobnym poziomie i mieści się w granicach 20 000 – 21 000 Mg rocznie (z tendencją zwykłą).

2.2.3. Bilansowanie systemu gospodarki odpadami komunalnymi

Zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach dochody i wydatki systemu powinny się bilansować. W ramach opłaty gminy są zobowiązane do zorganizowania odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości.

W 2019 roku nastąpiła zmiana ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości porządku w gminach, której następstwem było wprowadzenie na terenie Chełma:

- obowiązku segregacji „u źródła”,
- segregacji na minimum pięć frakcji ,
- ustalenie jednej miesięcznej opłaty podstawowej w wysokości 10,90 zł od osoby (do 2020 roku obowiązywały dwie stawki – 11 zł odpady segregowane, 17 zł odpady niesegregowane),
- wprowadzenie zwolnienia z tyt. posiadanego kompostownika – 10 % opłaty podstawowej,
- dobrowolność przystąpienia do systemu właścicieli nieruchomości niezamieszkałych,
- ustalenie limitu maksymalnej stawki opłat,
- zniesienie ryczałtowanej stawki opłaty dla Rodzinnych Ogrodów Działkowych,
- zniesienie ryczałtów w rozliczeniu z wykonawcą (obecnie rozliczenie na podstawie masy odebranych odpadów),
- zmiana wysokości osiągnięcia i sposobu obliczania poziomów.



Tabela 11 Bilans miejskiego systemu odpadami komunalnymi

LATA	2017	2018	2019	2020	2021	Plan 2022 budżet	Wykonanie I pół. 2022 r.	Przewidywane wykonanie na 2022 r.	Plan na 2023
dochody (zł)	9 702 914,62	9 600 173,92	9 871 076,26	8 261 034,36	8 273 930,67	11 524 700,00	4 545 849,96	9 577 751,29	10 828 043,79
wydatki (zł)	10 671 482,78	9 843 013,45	9 863 751,98	12 543 168,92	14 682 166,73	14 220 101,00	6 451 189,23	14 508 827,08	18 423 540,00
różnica (zł)	-968 568,16	-242 839,53	7 323,28	-4 282 134,56	- 6 408 236,06	-2 695 401,00	-1 905 339,27	-4 931 075,79	-7 595 496,21

Powyższa tabela ukazuje bilans systemu gospodarki odpadami komunalnymi na przestrzeni lat 2017–2021 wraz z prognozą na lata 2022–2023.

Zaistniałe zmiany i ich konsekwencje dobrze widoczne są w tabeli:

- w roku 2020 system znacząco przestał się bilansować i miasto musiało dołożyć do jego funkcjonowania prawie **4,3 mln zł**,
- w kolejnym roku wzrost wynagrodzenia, cen energii, cen paliwa, kosztów eksploatacyjnych urządzeń, cen materiałów, koszty inwestycyjne poniesione przy budowie nowego miejskiego PSZOK oraz infrastruktury towarzyszącej, znacznie pogłębiły dysproporcję między wpływem z opłat, a kosztami funkcjonowania systemu,
- w 2021 roku miasto do systemu gospodarki odpadami dołożyło ponad **6,4 mln zł**,
- w 2022 roku szacowana kwota jaką miasto dołoży do systemu wynosi prawie **5 mln zł**, pomimo urealnienia stawki opłaty dla właścicieli nieruchomości niezamieszkałych,
- **umowa** zawarta z **wykonawcą** w grudniu 2019 roku na lata 2020–2022, **zagwarantowała niezmiennosc wynagrodzenia**, co uchroniło miasto przed znacznie większą dopłatą do systemu,
- szacuje się, że przy zachowaniu obecnych stawek oraz zakresu świadczonych usług w 2023, dopłata do systemu gospodarki odpadami wyniesie prawie **7,6 mln zł**.⁴

⁴w związku z koniecznością zawarcia nowej umowy na odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych na kolejne lata, oraz obserwując obecną sytuację na rynku z zmieniającymi się cenami towarów i usług

Tabela 12 Porównanie stawek za odbiór odpadów w wybranych Miastach

	Chełm	Łomża	Przemysł	Stalowa Wola	Świdnik	Puławy	Zamość	Biała Podlaska
Powierzchnia	35,28 km ²	32,67 km ²	46,18 km ²	82,52 km ²	20,35 km ²	50,49 km ²	30,34 km ²	49,40 km ²
Liczba ludności	58 058	57 386	56 313	56 668	36 941	47 417	62 785	56 760
Stawka	10,90 zł	w zabudowie jednorodzinnej wynosi - 23,90 zł / osoba w zabudowie wielorodzinnej wynosi - 17,90 zł / osoba	32,00 zł / osoba	13,00 zł / osoba	30 zł / osoba	27,00 zł / osoba	7 zł / m ³	5,72 zł / m ³
metody naliczenia opłat	OD OSOBY	OD OSOBY	OD OSOBY	OD OSOBY	OD OSOBY	OD OSOBY	OD ZUŻYCIA WODY	OD ZUŻYCIA WODY
Ulgi								
kompostownik	10,00%	2,00 zł	0,80 zł	1,00 zł	4,00 zł	1,00 zł	0,40 zł	6,00%
MOPS (dochód)	50,00%	50,00%	-	-	-	-	-	50,00%
Wielodzietność (KDR, 3+)	-	20,00%	50,00%	1,00 zł	6,00 zł	100 zł (opłata max)	1,70 zł	-
Ilość odpadów zebranych / odebranych za rok 2021 (Mg)	21 061,8800	23 240,7922	17 184,9100	21 161,1600	14 543,0500	16 980,8209	21 071,5723	23 680,3550
Limity PSZOK	NIE	NIE	NIE	NIE	NIE	TAK	NIE	NIE

Tabela 12 ukazuje wysokość stawki opłaty za zagospodarowanie odpadów od mieszkańca w Chełmie w zestawieniu z innymi Miastami o podobnej wielkości.

- Stawka opłaty w Chełmie jest **najniższa** w całej Polsce,
- bez jej zwiększenia nie możliwe jest zbilansowanie chełmskiego systemu gospodarki odpadami.
- Stawki podane w tabeli są obowiązującymi na chwilę obecną, jednakże z informacji medialnych jak i podawanych oficjalnie przez samorządy, większość z gmin pracuje nad podwyższeniem stawki za zagospodarowanie odpadów.

III. Koszty energii i gazu

Tabela 13 Koszty energii i gazu wraz ze stawkami za lata 2020–2022 wraz z perspektywą na 2023 r.

	Wydatki na energię elektryczną (zł)	Cena na zakupy energii Elektrycznej za 1 MWh (zł)	Wydatki z tytułu zakupu gazu ziemnego (zł)	Koszt zakupu gazu ziemnego za 1 m ³ (zł)
2020	3 868 619,37	243,00 do 1 264,12	330 812,82	Od 1,09 do 3,94
2021	3 901 425,07	290,60 do 1 562,40	442 076,44	Od 2,16 do 5,22
I półrocze 2022	3 276 243,61	301,10 do 1 951,43	265 260,00	Od 1,81 zł do 16,63
Szacunek na 2023	20 352 709,62	od 520,00 do 4 840,00	814 452,85	brak danych

Źródło: opracowanie własne

Obecne jak i przyszłe realia związane z globalnymi turbulencjami geopolitycznymi, gospodarczymi i społecznymi wywołały nieoczekiwane zjawiska zaburzenia łańcuchów dostaw, utrzymania ciągłości produkcji i świadczenia usług. Poza wieloma innymi negatywnymi zjawiskami będącymi skutkiem globalnych zmian, jednym z najbardziej odczuwalnych zagrożeń są stale i drastycznie rosnące podwyżki dostaw energii elektrycznej i gazu. W 2021 roku Miasto oraz jednostki organizacyjne wykonały wydatki na zakup ciepła w wysokości ok. 9 mln. zł. W 2022 roku obserwując dynamikę zmian ceny uprawnień do emisji, inflacji i innych czynników zakładać można 100 % wzrost wykonania na wydatki z tytułu opłat za ciepło, co może kosztować miasto ok. 18 mln. zł.

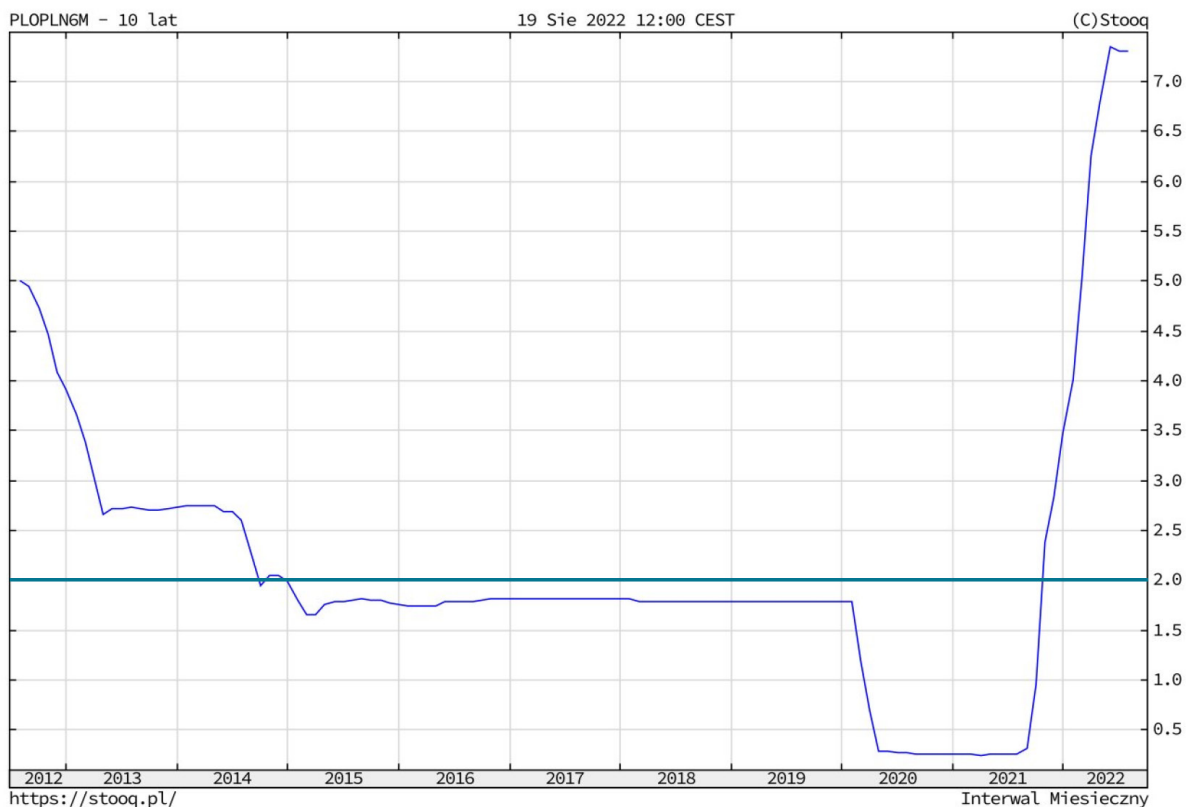
Przed Miastem Chełm stoi wyzwanie związane z wygospodarowaniem funduszy na pokrycie kosztów, które według wstępnych prognoz i szacunków porównaniu do roku 2020 wzrosną:

- **prawie pięciokrotnie w przypadku kosztów energii elektrycznej,**
- **prawie trzykrotnie w przypadku ceny gazu.**

IV. Analiza zadłużenia Miasta Chełm

- Jak wspomniano na wstępie, obecna polityka zarządzania sprawiła, że w ostatnich latach odnotowano obniżenie zadłużenia Miasta (przy wysokim wzroście dynamiki inwestycyjnej),
- Zadłużenie na dzień 31 sierpnia 2022 r. w stosunku do analogicznego okresu 2021 r. jest mniejsze o 2 mln. zł.
- W trakcie planowania budżetu na 2022 r. plan wydatków na zapłatę odsetek ustalony został na poziomie 4 mln zł,
- Negatywne skutki na wzrost wydatków w budżecie Miasta ma wzrost stóp procentowych, od których uzależniona jest wysokość odsetek od zadłużenia długoterminowego,
- Na wysokość oprocentowania od zadłużenia długoterminowego z tytułu emisji obligacji **ma wpływ stawka WIBOR 6M.**

Wykres 10 Wskaźnik WIBOR 6M (PLOPLN6M) 2012–2022 r.



- Na etapie planowania budżetu na 2022 r. stawka WIBOR 6M była na poziomie **ok. 2 %**,
- Już w miesiącach czerwiec – lipiec bieżącego roku **wzrosła do poziomu ponad 7%**,
- Ma to bezpośrednie przełożenie na wysokość odsetek jaką należy zapłacić z budżetu Miasta,
- Na chwilę obecną na pokrycie wydatków z tytułu odsetek od zadłużenia długoterminowego niezbędna jest kwota **8,5 mln zł**,
- W 2022 roku, w stosunku do wykonania za rok 2021 wydatki z tytułu obsługi zadłużenia wzrosną o **ok 4,8 mln zł**.



Planowane wydatki na pokrycie zadłużenia w 2022 r.

4 mln zł

Przewidywane wydatki na pokrycie zadłużenia w 2022 r.

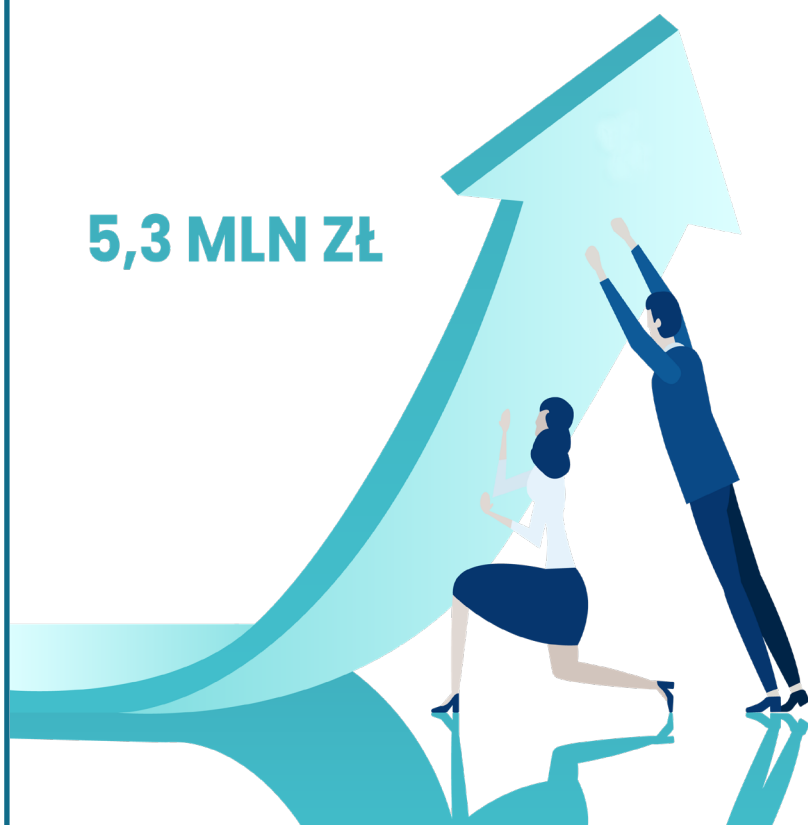
8,5 mln zł



V. Podsumowanie

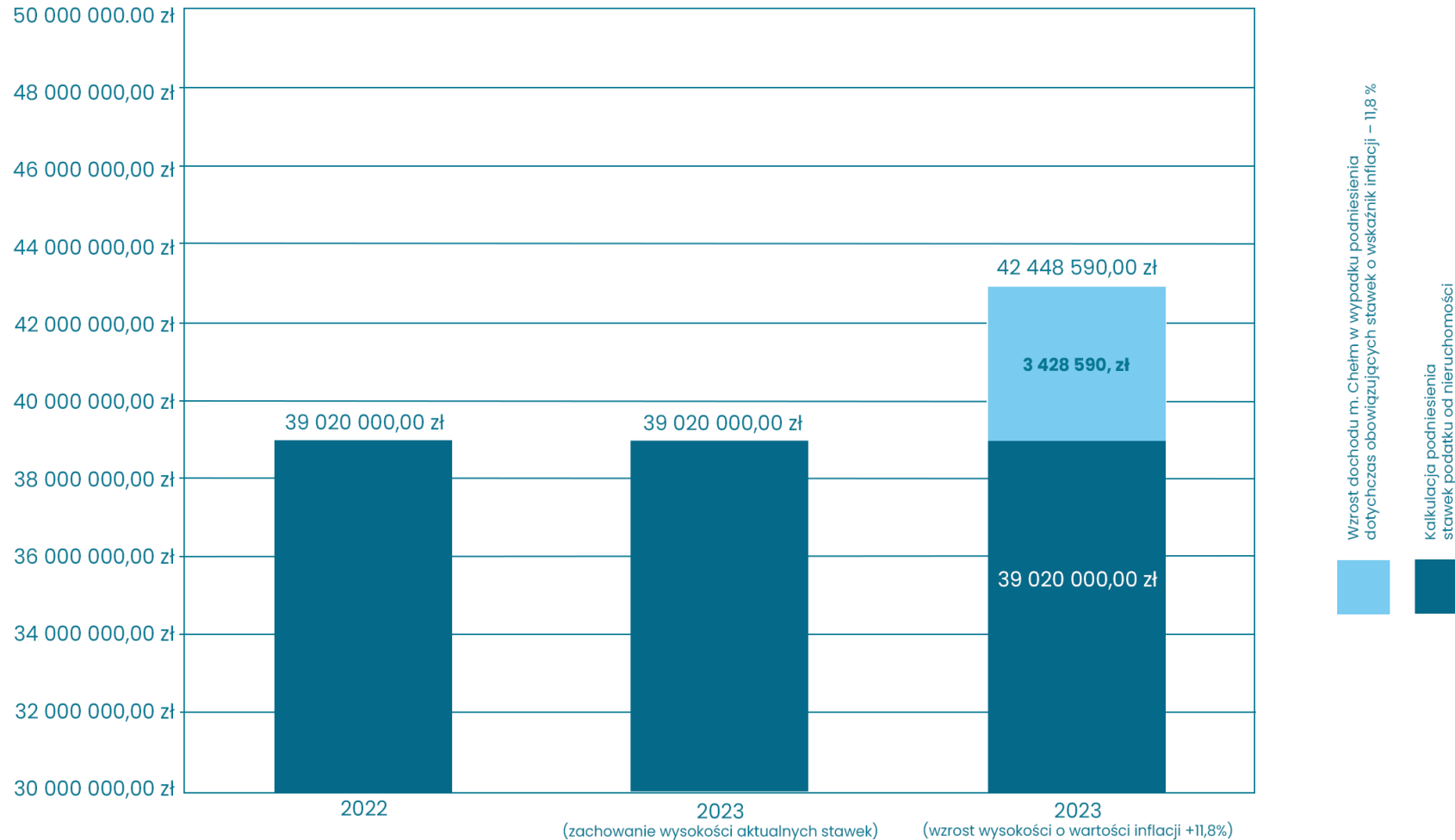
- Miasto Chełm oferuje najniższe i jedno z najniższych stawek podatków,
- sytuacja wywołana COVID-19, wojną w Ukrainie spowodowała zaburzenia w funkcjonowaniu globalnych systemów, dotychczasowego globalnego i krajowego ładu społecznego i gospodarczego, zaburzenie łańcuchów dostaw, a co za tym idzie wzrost cen opłat m.in. za gaz, energię elektryczną.

5.1. Podatek od nieruchomości



- Podatek od nieruchomości jest jednym z najważniejszych źródeł dochodów własnych budżetu Miasta. Różnica pomiędzy wartością dochodów Miasta według stawek obowiązujących w stosunku do stawek maksymalnych określonych przez Ministra Finansów wynosi około **5,3 mln zł.**
- Stosowanie stawek niższych niż maksymalne jest dla Miasta rozwiązaniem kosztownym. **Miasto, stosując obniżone stawki, nie tylko pozbawia się wpływów budżetowych, ale również obniża swoje ewentualne wpływy z tytułu subwencji wyrównawczej otrzymywanej z budżetu państwa.**
- Środki te mogły by służyć nie tylko bieżącemu zaspokajaniu potrzeb Miasta, ale przede wszystkim rozwojowi Miasta.

Wykres 11 Kalkulacja podniesienia stawek podatku od nieruchomości



Podwyższając stawki podatku od nieruchomości o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu 2022 r., w stosunku do I półrocza 2021 r. (11,8%) Miasto Chełm mogłoby uzyskać dodatkowe wpływy w wysokości ok 3,5 mln. zł (3 428 590 zł). Analizując politykę podatkową można zauważyć, że korekta stawek podatku byłaby pierwszą od kilku lat, natomiast większość analizowanych miast sukcesywnie podnosiła stawki podatkowe.

5.2. Opłaty komunalne

- Obecna sytuacja z galopującym wzrostem kosztów na wielu płaszczyznach, będzie miała przełożenie na cały kolejny rok budżetowy,
- w 2021 roku miasto do systemu gospodarki odpadami dołożyło ponad **6,4 mln zł**,
- w 2022 roku szacowana kwota jaką miasto dołoży do systemu wynosi prawie **5 mln zł**, pomimo urealnienia stawki opłaty dla właścicieli nieruchomości niezamieszkałych,
- szacuje się, że przy zachowaniu obecnych stawek oraz zakresu świadczonych usług w 2023, dopłata do systemu gospodarki odpadami wyniesie prawie **7,6 mln zł**.⁵

Symulacja dochodów po zwiększeniu stawek za odbiór odpadów z nieruchomości zamieszkałych

Liczba osób z deklaracji	48 000				
Wysokość stawki	10,90 zł (stawka obecna)	15 zł	20 zł	25 zł	30 zł
Miesięczny wpływ do budżetu Miasta	523 200,00 zł	720 000,00 zł	960 000,00 zł	1 200 000,00 zł	1 440 000,00 zł
Roczny wpływ do budżetu Miasta	6 278 400,00 zł (obecnie)	8 640 000,00 zł	11 520 000,00 zł	14 400 000,00 zł	17 280 000,00 zł

⁵w związku z koniecznością zawarcia nowej umowy na odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych na kolejne lata, oraz obserwując obecną sytuację na rynku z zmieniającymi się cenami towarów i usług

W celu zbilansowania budżetu ustalenie stawki w wysokości 25 zł za osobę pokrywa prognozowany deficyt dochodów w wysokości ok. 7,6 mln zł



5.3. Konkluzje

- Miasto Chełm prowadziło i nadal ma w planie realizować intensywne działania inwestycyjne kluczowe dla mieszkańców i Miasta projekty w szczególności poprawiające standardy życia Chełmian,
- W 2022 roku Rzeczpospolita Polska oraz jednostki samorządu terytorialnego stanęły przed trudnym zadaniem reorganizacji budżetu z powodu niekorzystnej koniunktury ekonomiczno-gospodarczej spowodowanej wydarzeniami z 24 lutego 2022 r. a także utrzymującymi się skutkami pandemii wywołanej wirusem SARS-CoV-2
- Polityka podatkowa Miasta ma znaczący wpływ na realizację zadań inwestycyjnych, gdyż stanowi źródło dochodów własnych i umożliwia uch wykonanie. Zależność ta wpływa na większą możliwość wspierania projektów środkami wewnętrznymi, co w ostateczności skutkuje większym potencjałem inwestycyjnym Miasta na wielu płaszczyznach,
- Miasto Chełm posiada niezmienione stawki podatków od nieruchomości od 2017 roku
- Miasto Chełm, jako jedyne w Polsce posiada najniższe stawki za opłaty komunalne (opłaty za zagospodarowanie odpadami od mieszkańca),
- Miasto Chełm w 2022 roku może dopłacić do miejskiego systemu odpadami komunalnymi **ok. 2,7 mln zł.** W 2023 roku kwota może wynieść już **ok. 7,5 mln zł.** Warto wskazać, że w 2021 roku Miasto sfinansowało ze środków własnych brakującą kwotę **6,4 mln zł.** z tytułu niepokrytych kosztów za gospodarowanie odpadami, co skutkowało brakiem zaangażowania tych środków na zadania np. w zakresie remontów dróg.
- Wzrost stawek za odbiór odpadów z nieruchomości zamieszkałych do kwoty **15 zł** (tj. wzrost **4,1 zł**) może wygenerować dodatkowy zysk do budżetu w wysokości **ok. 2,4 mln zł,** co pozwoli zniwelować niekorzystny dla Miasta bilans dochodów-wydatków miejskiego systemu odpadami komunalnymi, poprzez redukcję straty o tę kwotę, co skutkować będzie zmniejszeniem ujemnej wartości jedynie do wysokości **od 200-300 tysięcy** w 2022 roku.

- Korekta stawki o **4,1 zł** w 2023 r. zmniejszy stratę miejskiego systemu gospodarowania odpadami do kwoty **5,2 mln. zł** – warto dodać, że w przypadku 2023 r. jest to prognozowana strata, która może okazać się jeszcze większa, ze względu na czynniki zewnętrzne (dalszy wzrost wydatków na obsługę miejskiego systemu gospodarowania odpadami),
- Miasto Chełm przyjmując budżet na 2022 rok planowało wydać na pokrycie zadłużenia kwotę w wysokości **4 mln. zł**, niestety w związku z wybuchem konfliktu zbrojnego na wschodzie, a co za tym idzie podwyżkom stóp procentowych przez Narodowy Bank Polski, wzrosły wartości wskaźnika WIBOR 6M, gdzie w przeciągu sześciu miesięcy był już dwukrotnie wyższy niż na początku roku, zwiększając tym samym kwotę wydatków na pokrycie zadłużenia do kwoty **8,5 mln. zł**.
- Wysokie koszty energii i gazu, w 2023 roku mogą spowodować wzrost wydatków o **ok. 16 mln zł** na energię elektryczną dla budynków Miasta oraz miejskich jednostek organizacyjnych, natomiast dwukrotny wzrost cen gazu, może spowodować konieczność przeznaczenia dodatkowych **400 tyś. zł** na zabezpieczenie dostaw gazu dla budynków Miasta i jego jednostek organizacyjnych.
- W 2023 roku po zsumowaniu dodatkowych wydatków Miasta za energię (**16 mln. zł**), gaz ziemny (**400 tyś. zł**) oraz dopłatę do miejskiego systemu gospodarowania odpadami (**7,5 mln. zł**), istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia deficytu w budżecie w wysokości **ok. 24 mln. zł**.
- Z uwagi na prognozowaną pogarszającą się sytuację finansową Miasta w roku 2023 niezbędne jest dokonanie analizy możliwości Miasta pod kątem utrzymania stabilnych wskaźników finansowych, a także utrzymania ustalonego tempa rozwoju Chełma (analiza polityki finansowej, strategia dalszej spłaty zobowiązań, w tym zadłużenia).