

**Wieloletni Program Gospodarowania
Mieszkaniowym Zasobem Miasta Chełm
na lata 2022-2026**



Chełm, wrzesień 2022 r.

Wprowadzenie

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest zadaniem własnym gminy, nałożonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

O kształcie lokalnej polityki mieszkaniowej decydują wszelkie działania, decyzje i przyszłe plany przedsięwzięć zmierzających do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań społeczno-gospodarczych, a w szczególności finansowych, demograficznych i infrastrukturalnych.

Rozdział 1

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego miasta w poszczególnych latach

1. Wielkość zasobu mieszkaniowego.

Mieszkaniowy zasób Miasta Chełm tworzą:

- 1) budynki komunalne Miasta Chełm,
- 2) budynki wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Chełm,
- 3) budynki o własności mieszanej,
- 4) budynki pozostające w posiadaniu samoistnym Miasta Chełm.

Zasobu mieszkaniowego nie tworzą lokale będące własnością Chełmskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółki z o.o. w Chełmie. Charakterystyka mieszkaniowego zasobu miasta Chełm, ze względu na formę własności budynków mieszkalnych według stanu na dzień 1 stycznia 2022 roku, przedstawia się następująco:

Tabela nr 1

L.p.	Wyszczególnienie	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa lokalu w m ²	Stosunek %
1.	lokale położone w budynkach stanowiących własność Miasta Chełm	34	472	16 331,90	30
2.	lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Chełm zarządzane przez PUM Sp. z o.o. w Chełmie	57	393	15 936,95	30
3.	lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Chełm, zarządzane przez innych zarządców	91	277	12 198,09	22
4.	lokale będące w samoistnym posiadaniu Miasta	15	103	4 261,13	8
5.	lokale położone w budynkach o własności mieszanej	19	130	5 290,07	10
OGÓLEM		216	1 375	54 018,14	100

2. Prognoza wielkości zasobu komunalnego miasta Chełm na lata 2022-2026.

Liczba komunalnych lokali mieszkalnych w latach 2022-2026 będzie ulegała zmianom.

1) Zmniejszenie zasobu związane jest z:

- a) kontynuacją sprzedaży lokali,
- b) rozbiórką budynków ze względu na ich zły stan techniczny,
- c) nagłymi zdarzeniami losowymi.

2) Zwiększenie zasobu związane jest z:

- a) budową nowych budynków,
- b) zakupem kontenerów mieszkalnych spełniających wymogi lokali socjalnych,
- c) remontem kamienic wyłączonych z użytkowania.

Tabela nr 2

ROK	LICZBA LOKALI (stan na 1 stycznia)	ZAKŁADANA SPRZEDAŻ LOKALI	UBYTEK LOKALI (budynki do wyburzenia, wyłączenia z użytkowania, sprzedaży lub zmiana sposobu ich użytkowania)	POZYSKANIE LOKALI w wyniku np.: inwestycji, nabycia, zamiany, adaptacji	LICZBA LOKALI (stan na dzień 31 grudnia)
2022	1 375	25	0	0	1 350
2023	1 350	20	40	10	1 300
2024	1 300	20	3	0	1 277
2025	1 277	20	0	174	1431
2026	1431	20	0	7	1418

Opisana prognoza wielkości zasobu komunalnego miasta wskazuje na to, iż w roku 2026 zasób mieszkaniowy ulegnie zwiększeniu.

W latach 2022-2026 przewiduje się łącznie sprzedaż wraz z ubytkiem lokali w związku z wyburzeniem, wyłączeniem z użytkowania 148 lokali mieszkalnych. W roku 2023 planuje się wyburzenie budynku położonego w Chełmie przy ul. Fabrycznej 4 (39 lokali) ze względu na jego stan techniczny oraz przeprowadzenia generalnego remontu 2 budynków przy ul. Obłońskiej 14 (14 lokali). Ponadto w roku 2024 planowane jest wyburzenie budynków przy ul. Podgórze 35, 35A i ul. Brzozowej 9, w których znajdują się trzy lokale.

Pozyskanie lokali mieszkalnych w latach 2022 - 2026 wynika przede wszystkim z oddania do użytkowania lokali po przeprowadzonych kapitalnych remontach budynków położonych przy ul. Obłońskiej 14 i ul. Szkolnej 15 (nabycie udziału w wysokości 1/3 części do zasobów

komunalnych miasta Chełm przewidywane jest w roku 2022) oraz nabycia 10 tzw. kontenerów mieszkalnych w roku 2023, które zabezpieczą w części potrzeby zapewnienia lokali socjalnych oraz budowę 2 budynków komunalnych przy ul. Fabrycznej wraz z lokalami przystosowanymi dla osób z niepełnosprawnościami. Zakończenie budowy budynków mieszkalnych przewiduje się na rok 2025 .

Prognoza wielkości zasobu komunalnego Miasta Chełm ma charakter szacunkowy z uwagi na fakt, iż wykwaterowanie lokatorów z budynków podlegających wyłączeniu z użytkowania może ulec opóźnieniu z uwagi na nagłe, nieprzewidziane zdarzenia losowe.

3. 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:

- 1) wiek budynku,
- 2) rodzaj zabudowy,
- 3) konstrukcja budynku,
- 4) rodzaj i stan pokrycia dachowego,
- 5) sposób podpiwniczenia i rodzaj budynku,
- 6) warunki gruntowe,
- 7) sposób utrzymania i użytkowania budynku.

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

Tabela nr 3

Lp.	Wyszczególnienie	Stan techniczny	Liczba budynków	Liczba lokali mieszkalnych	Pow. użytkowa lokali w m ²	%
1.	Lokale położone w budynkach stanowiących własność miasta Chełm	dobry	1	44	1 600,12	10
		zadowalający	22	375	12 640,56	77
		średni	9	48	1 902,90	12
		zły	2	5	188,32	1
		awaryjny	0	0	0	0
		Razem	34	472	16 331,90	100

2.	Lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Chełm zarządzanych przez PUM Sp. z o.o.	dobry	55	387	15 690,32	98
		zadowolający	1	3	113,13	1
		średni	1	3	133,5	1
		zły	0	0	0	0
		awaryjny	0	0	0	0
		Razem	57	393	15 936,95	100
3.	Lokale położone w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Chełm zarządzane przez innych zarządców	dobry	55	180	8 028,75	66
		zadowolający	36	97	4 169,34	34
		średni	0	0	0	0
		zły	0	0	0	0
		awaryjny	0	0	0	0
		Razem	91	277	12 198,09	100
4.	lokale będące w samoistnym posiadaniu Miasta Chełm	dobry	0	0	0,00	0
		zadowolający	5	45	1 874,78	44
		średni	10	58	2 386,35	56
		zły	0	0	0,00	0
		awaryjny	0	0	0,00	0
		Razem	15	103	4 261,13	100
5.	lokale położone w budynkach o własności mieszanej	dobry	3	4	159,45	3
		zadowolający	14	105	4 080,05	77
		średni	2	21	1 050,57	20
		zły	0	0	0	0
		awaryjny	0	0	0	0
		Razem	19	130	5 290,07	100
Razem mieszkaniowy zasób Miasta Chełm		dobry	114	615	25 478,64	47,17
		zadowolający	78	625	22 877,86	42,35
		średni	22	130	5 473,32	10,13
		zły	2	5	188,32	0,35
		awaryjny	0	0	0	0
		Razem	216	1 375	54 018,14	100

Ocenę stanu technicznego budynków stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Chełm będących w zarządzie Przedsiębiorstwa Usług Mieszkaniowych Spółka z o. o. w Chełmie przedstawia tabela poniżej

Tabela nr 4

Lp.	Charakterystyka zasobu	lata				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	dobry	10 %	10 %	10 %	11 %	11 %
2	zadowalający	78 %	79 %	79 %	78 %	79 %
3	średni	11 %	11 %	11 %	11 %	10 %
4	zły	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %
5	awaryjny	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Razem		100	100	100	100	100

Kryteria stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynków:

- 1) dobry- ogólne zużycie mieści się w przedziale od 0% do 15%
- 2) zadowalający- ogólne zużycie mieści się w przedziale od 16% do 25%
- 3) średni- ogólne zużycie mieści się w przedziale od 26% do 40%
- 4) zły- ogólne zużycie mieści się w przedziale od 41% do 50%
- 5) awaryjny – ogólne zużycie jest ponad 50%

Remonty zasobów komunalnych, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, w częściach wspólnych wykonywane są na podstawie uchwał właścicieli. Uchwały te określają zakres prac oraz wysokość stawek na fundusz remontowy. Wysokości stawek ustalane są sposobem umożliwiającym zapewnienie środków finansowych na realizację ujętych uchwał prac. Ostateczną decyzję podejmują właściciele lokali, a wpływ osób reprezentujących Miasto jest adekwatny do wysokości udziału własności komunalnej w danej nieruchomości bądź też liczby posiadanych przez Miasto lokali komunalnych w danej nieruchomości. Wyników głosowania nad remontami we wspólnotach mieszkaniowych nie da się przewidzieć. Uwzględniając powyższe przedstawiony program remontów dotyczy jedynie własności komunalnej znajdującej się w budynkach wspólnot, poza częściami wspólnymi.

4. Określenie struktury wiekowej zasobu mieszkaniowego.

Poniższa tabela przedstawia strukturę zasobu mieszkaniowego usystematyzowaną z uwzględnieniem przekazania budynków do eksploatacji (stan na 1 stycznia 2022 roku).

Tabela nr 5

Rok budowy	Lokale mieszkalne			
	Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia w m ²	Stosunek %
do 1945	123	509	21 420,00	40
1946-1995	85	562	21 841,61	40
1996-2009	7	268	9 495,37	18
2010-2012	1	36	1 261,16	2
Ogółem	216	1375	54 018,14	100

5. Monitorowanie potrzeb mieszkaniowych.

W 2022 roku Społeczna Komisja Mieszkaniowa na listach najmu lokali mieszkalnych, socjalnych, zamian, wykazie osób mieszkających w budynkach stanowiących własność osób prywatnych spełniających kryteria oraz wykazie wnioskodawców spełniających kryteria do ponownego rozpatrzenia przez SKM w 2023 roku umieściła 171 rodzin, w tym:

- 1) 88 rodzin na liście najmu lokali mieszkalnych,
- 2) 16 rodzin na liście najmu lokali socjalnych,
- 3) 21 rodzin na liście zamian,
- 4) 6 rodzin w wykazie osób mieszkających w budynkach prywatnych stanowiących własność osób prywatnych spełniających kryteria uchwały,
- 5) 40 rodzin w wykazie wnioskodawców spełniających kryteria uchwały do ponownego rozpatrzenia przez SKM w 2023 roku.

W wyniku prawomocnych wyroków sądowych, orzekających uprawnienia do otrzymania lokali socjalnych, Miasto zobowiązane jest do zapewnienia 40 lokali socjalnych.

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

Tabela nr 6

Lp.	Prognozowane potrzeby	lata				
		2022	2023	2024	2025	2026
1	Lokale socjalne	56	64	64	62	62

	(wyroki sądowe z uprawnieniem do lokalu socjalnego)					
2	Lokale mieszkalne	153	170	170	170	170
3	Pomieszczenia tymczasowe	3	3	3	3	3
4	Lokale zamienne	0	5	3	3	3

Rozdział 2

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 Miasta Chełma.

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.

Prace służące poprawie stanu technicznego zasobu realizowane są adekwatnie do możliwości finansowych Miasta, które w pełni nie pokrywają istniejących w tym zakresie potrzeb.

Prowadzona polityka remontowa ma na celu poprawę zasobu mieszkaniowego pod kątem utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń, jak również zapewnienia warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków itp. Realizowane będą działania podnoszące energooszczędność budynków i służące zmianie ogrzewania na niskoemisyjne.

Planowane są remonty, celem dostosowania lokali do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, z ograniczeniami ruchowymi i innego typu dysfunkcjami utrudniającymi poruszanie, w tym z dysfunkcją wzroku. W tym zakresie planowana jest niwelacja zróżnicowanych poziomów podłóg, wykończenia podłóg z materiałów antypoślizgowych, przeniesienie wyłączników na wysokość 80 – 120 cm, dostosowania stolarki drzwiowej, przygotowania konstrukcji ścian i sufitów do montażu niezbędnego sprzętu, m.in.: uchwytów.

Poniższa tabela przedstawia plan remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata.

Tabela nr 7

Lp.	Rodzaj prac (zakres remontu)	Prognozowane nakłady w latach (w tys zł)				
		2022	2023	2024	2025	2026
1.	Remont, wymiana instalacji (elektrycznych, gazowych, kanalizacyjnych, itp.), remont kominów i wentylacji	60	270	450	400	500
2.	Remonty balkonów, wymiana stropów, schodów, wymiana drzwi, wymiana okien, malowanie klatek schodowych, przebudowa trzonów piecowych	305	800	230	500	400
3.	Remont (naprawa) elewacji	30	70	400	280	280
4.	Wymiana, remont, naprawa dachów	200	350	400	500	500
5.	inne	5	10	20	20	20
Razem		600	1 500	1 500	1 700	1 700

Proponowane do Programu działania remontowe obejmują swym zakresem zasób komunalny nie uwzględniając budynków wspólnot mieszkaniowych.

Rozdział 3

Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach

W związku z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz głównych najemców i sprzedaży budynków z uwagi na nieopłacalność remontów w latach 2022-2026 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 zmienionej następującymi uchwałami:

- 1) uchwałą Nr XXXIX/358/09 Rady Miasta Chełm z dnia 23 września 2009 roku,
- 2) uchwałą Nr XIII/144/11 Rady Miasta Chełm z dnia 14 grudnia 2011 roku,
- 3) uchwałą Nr XXX/349/13 Rady Miasta Chełm z dnia 14 maja 2013 roku.

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 stanowiących własność Miasta, np. od 1 do 5 lokali w budynku wielorodzinnym. Sprzedaż lokali przyczyni się do zwiększenia wpływu właścicieli na zarządzanie mieszkaniowym zasobem, a tym samym na racjonalne gospodarowanie oraz zwiększenie dochodów budżetowych umożliwiających przeznaczenie środków finansowych na remonty i rozbudowę zasobu mieszkaniowego.

Prognoza sprzedaży mieszkań komunalnych na lata 2022-2026 przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 8

Rok sprzedaży	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	Przewidywana cena 1m² lokalu mieszkalnego w zł/	Przeciętna wysokość stosowanych bonifikat
2022	25	3.000	60%
2023	20	3.500	60%
2024	20	4.000	60%
2025	20	4.000	60%
2026	20	5.000	60%

Biorąc pod uwagę prognozowaną sprzedaż lokali w latach 2022-2026 zasób mieszkaniowy Miasta zmniejszy się o 105 lokali mieszkalnych.

Rozdział 4

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

Polityka czynszowa gminy Miasto Chełm w latach 2022 – 2026 zmierzać będzie do samowystarczalności finansowej zasobu mieszkaniowego z zapewnieniem przynajmniej minimalnego zysku, poprzez kształtowanie stawek czynszu na poziomie obejmującym koszty administrowania, konserwacji i remontów.

Ustala się następujące warunki obniżania i podwyższania stawek czynszu w budynkach i lokalach w zależności od:

1) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu:

- a) lokal posiadający dostęp do ciepłej wody – plus 30 %,
- b) lokal wyposażony w centralne ogrzewanie – plus 30 %,
- c) lokal wyposażony w gaz przewodowy – plus 30 %,
- d) brak urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych – minus 30 %;

2) ogólnego stanu technicznego budynku:

a) usytuowanie lokalu w budynku o złym stanie technicznym – minus 30 %;

3) położenia lokalu w budynku:

a) usytuowanie lokalu na I piętrze lub II piętrze – plus 10 %,

b) usytuowanie lokalu na parterze lub IV piętrze – minus 10 %,

c) usytuowanie lokalu na ostatniej kondygnacji krytej stropodachem oraz na poddaszu lub strychu, o ile występują skośne ściany - minus 10 %,

d) usytuowanie lokalu w suterenie – minus 30 %;

4) położenia budynku:

a) położenie lokalu w budynku poza granicami administracyjnymi miasta Chełm – minus 20%;

5) stanu wyposażenia lokalu w pomieszczenia:

a) lokal wyposażony w wc – plus 30 %,

b) lokal posiadający łazienkę – plus 30%,

c) wspólne użytkowanie wc, łazienki, kuchni lub przedpokoju – minus 10 %,

d) brak bezpośredniego oświetlenia naturalnego w kuchni - minus 30 %.

Obniżenie lub podwyższenie stawki bazowej czynszu następuje poprzez zsumowanie wszystkich występujących w lokalu czynników obniżających i podwyższających.

Rozdział 5

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

1. Zarząd zasobem mieszkaniowym.

Zarząd mieszkaniowym zasobem Miasta Chełm sprawuje Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Spółka z o.o. w Chełmie. Zarządca wykonuje swoje zadania w ramach zastosowania zamówień in house, co skutkuje obniżeniem poziomu kosztów utrzymania nieruchomości, a przede wszystkim utrzymaniem ich na niezmiennym poziomie. Zarządzanie obejmuje: utrzymanie należytego stanu technicznego zasobu mieszkaniowego, konserwację sieci oraz obsługę finansowo-księgową. Zarządzający mieszkaniowym zasobem gminy dokonuje oceny

stanu technicznego budynków i lokali mieszkalnych. Niezależnie od własnej oceny i analizy potrzeb oraz realizacji planowanych remontów zasobu mieszkaniowego, zarządzający jest obowiązany analizować na bieżąco zgłaszane przez lokatorów potrzeby.

W latach 2022-2026 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem miasta.

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

W budynkach wspólnot mieszkaniowych Miasto posiada (na dzień 1 stycznia 2022 roku) 670 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 28 135,04 m², z czego 393 lokale położone są w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Chełm zarządzanych przez PUM Sp. z o.o. w Chełmie, natomiast 277 lokali położonych jest w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Chełm zarządzanych przez innych zarządców. Dane przedstawiające rząd wielkości zarządzanego zasobu mieszkaniowego Miasta Chełm przedstawia Tabela nr 1.

W okresie obowiązywania niniejszego programu nie przewiduje się zmiany w zakresie zarządzania

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

- 1) Miasto Chełm poprzez zarządcę nieruchomości komunalnych - PUM Sp. z o.o. w Chełmie wpłaca zaliczki na fundusz remontowy na pokrycie kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej na konta wspólnot samozarządzających, zgodnie z uchwałami podejmowanymi przez poszczególne wspólnoty mieszkaniowe;
- 2) Miasto Chełm kontroluje sposób rozliczenia udziału Miasta w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej oraz realizowanych remontów wykonywanych przez poszczególne wspólnoty.

W latach 2022-2026 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem Miasta Chełm.

3. 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 mieszkalnymi, 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.

Równolegle, Miasto podejmuje wszelkie możliwe działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego tych nieruchomości.

W latach 2022-2026 nie planuje się zmian w zakresie zarządzania budynkami prywatnymi zasiedlonymi przez Miasto Chełm, w których zarząd prowadzony jest w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Rozdział 6

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

Podstawowym źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej w latach 2022-2026 będą:

- 1) wpływy uzyskane od najemców z czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe;
- 2) wpływy z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych oraz sprzedaży gruntów;
- 3) środki z budżetu Miasta.

Ponadto w latach 2022-2026 Miasto Chełm będzie dążyło do pozyskania dodatkowych źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej poprzez korzystanie z funduszy zewnętrznych w oparciu o:

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

Miasto Chełm zamierza skorzystać ze środków z Funduszu Dopłat i ubiegać się o dofinansowanie na remont budynków położonych przy ul. Obłońskiej 14, ul. Szkolnej 15 oraz budowę 2 budynków mieszkalnych przy ul. Fabrycznej, jak również zakup 10 modułowych kontenerów mieszkalnych. Rządowy program finansowego wsparcia budownictwa mieszkaniowego skierowany jest do osób o niskich i przeciętnych dochodach w celu zapewnienia im dostępu do mieszkań. Dofinansowanie z Funduszu Dopłat w wysokości od 25% do 80% kosztów przedsięwzięcia przeznaczone jest dla gmin, ich związków, powiatów, organizacji pozarządowych, podmiotów prowadzących działalność pożytku publicznego i jednoosobowych spółek gminnych. Źródłem finansowania programu są środki pochodzące z budżetu państwa, których dysponentem jest Minister Rozwoju i Technologii.

Tabela nr 9

Rodzaj środków w tysiącach złotych	lata				
	2022	2023	2024	2025	2026
Dochody z czynszów	3 200	3 200	3 500	3 600	3 600
Dochody ze sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z gruntem	1 200	1 200	1 300	1 300	1 300
Środki z budżetu Miasta	950	2 550	4 650	5 040	3 330
Środki zewnętrzne	99	250	8 000	8 000	200
Razem	5 449	7 200	17 450	17 940	8 430

Rozdział 7

Wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne

Koszty zarządzania zasobem obejmują łączne koszty zarządzania i administrowania całym zasobem mieszkaniowym (w tym koszty remontów budynków i lokali i ich modernizacji). Przy prognozowaniu wysokości kosztów uwzględniono następujące czynniki:

- 1) zmiany powierzchni w zasobie mieszkaniowym spowodowane zbyciem, nabyciem, budową budynków mieszkalnych (uwzględniono dane z Tabeli nr 2),
- 2) zwiększenie kosztów utrzymania o prognozowany średnioroczny wskaźnik inflacji z tytułu wzrostu kosztów zakupu mediów, wzrostu kosztów zarządzania lokalami mieszkalnymi,
- 3) wzrost kosztów remontu, modernizacji oraz budowy mieszkań o prognozowany wskaźnik zmian cen produkcji budowlano-montażowej oraz wskaźnik ceny towarów i usług konsumpcyjnych.

Tabela nr 10

Lp.	Wyszczególnienie	Prognoza na lata w tysiącach złotych
-----	------------------	--------------------------------------

		2022	2023	2024	2025	2026
1	Wynagrodzenie za sprawowanie zarządu i administrowanie zasobem miasta przez PUM, wydatki na bieżącą eksploatację budynków i lokali mieszkalnych stanowiących zasób miasta	2 496	2 703	2 900	3 000	3 000
2	Wydatki z tytułu pokrywania pełnych kosztów dostaw mediów technicznych	1 054	1 400	1 600	1 700	1 900
3	Wysokość zaliczek eksploatacyjnych będących udziałem miasta w bieżącym utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych tzw. kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi	539	600	630	670	690
4	Wysokość zaliczek remontowych będących udziałem miasta w bieżącym utrzymaniu budynków wspólnot mieszkaniowych tzw. kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi	756	790	820	870	890
Koszty zarządzania i bieżącego utrzymania zasobu Miasta Chełm razem wiersze 1+2+3+4		4 845	5 493	5 950	6 240	6 480
5	Koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków	600	1 500	1 500	1 700	1 700
6	Wydatki inwestycyjne	99	250	10 000	10 000	250

Rozdział 8

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

Racjonalna gospodarka mieszkaniowym zasobem Miasta Chełm w latach 2022-2026 i rozwiązanie problemów wykorzystania lokali mieszkalnych będzie następowała poprzez następujące działania:

- 1) prowadzenie remontów budynków i lokali w sposób gwarantujący wysoką jakość robót i ich terminowość,
- 2) remonty lokali opróżnionych 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,

- 4) prowadzenie kapitalnych remontów budynków ze szczególnym uwzględnieniem kwestii dostosowania mieszkań komunalnych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- 5) budowę nowych budynków mieszkalnych w pełni dostępnych dla osób starszych i osób z niepełnosprawnościami,
- 6) rozważenie przekształcenia lokalu na lokal socjalny w przypadku gdy standard lokalu zajmowanego przez dłużnika z wyrokiem eksmisji uprawniającym do otrzymania lokalu socjalnego, jest odpowiednio niski (lub o małej powierzchni),
- 7) egzekwowanie regularnych i terminowych płatności czynszów oraz podejmowanie działań wspomagających najemców z wywiązywania się z tego obowiązku (programy osłonowe),
- 8) adaptację, budowę lub wynajęcie lokali mieszkalnych,
- 9) pozyskanie mieszkań socjalnych w zabudowie kontenerowej i modułowej,
- 10) możliwość pozyskania środków finansowych ze środków Funduszu Dopłat, preferencyjnych kredytów i pożyczek przewidzianych na finansowanie potrzeb mieszkaniowych,
- 11) kontynuowanie współpracy z ChTBS Sp. z o. o. 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 roku, po wcześniejszej weryfikacji, czy wnioskodawca oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie miasta,
- 12) utworzenie spółki celowej realizującej zadania mieszkaniowe w formule społecznej inicjatywy mieszkaniowej (SIM).

Niezależnie od powyższego w dalszym ciągu należy dążyć do zaktywizowania sprzedaży wyodrębnionych lokali mieszkalnych w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych, zwłaszcza tam, gdzie dokonano sprzedaży wyłącznie jednostkowych lokali i ciężar ponoszenia kosztów zarządu oraz remontów spoczywa w większości na Mieście jako współwłaścicielu. W latach 2022-2026 planuje się sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz głównych najemców na poziomie około dwudziestu mieszkań rocznie.

Zasadnym staje się podjęcie procedur sprzedaży bądź przekazania gruntu dla tych wspólnot mieszkaniowych, gdzie nieruchomość nie posiada normatywnej dla siebie działki budowlanej, a sprzedaż dokonano po tzw. obrysie budynku. Należy również ustalać roczne plany sprzedaży przyjmując założenie, że w okresie realizacji programu sprzedaż powinny być objęte jedynie pozostałe lokale w nieruchomościach, w których sprzedaż już rozpoczęto. Celowym staje się również podtrzymanie decyzji dotyczącej wyłączenia ze sprzedaży lokali w budynkach po kapitalnym remoncie. Koniecznym jest również zintensyfikowanie działań mających na celu regulację stanu prawnego budynków poprzez prowadzenie postępowań sądowych o nabycie własności w drodze spadkobrań nieruchomości przez Miasto Chełm, 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 roku 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 jakim 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. Jednocześnie Miasto Chełm będzie zmuszone w trakcie realizacji programu do zapewnienia lokali zamiennych, w związku z planowanym przekwaterowaniem rodzin/osób, w celu wyburzenia budynku przy ul. Fabrycznej 4, przygotowując teren do planowanej budowy nowych budynków wielorodzinnych.