



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Lublin, dnia 9 grudnia 2015 r.

Poz. 4681

UCHWAŁA NR XII/118/15 RADY MIASTA CHEŁM

z dnia 29 października 2015 r.

w sprawie przyjęcia “Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Chełm na lata 2016-2020”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515) oraz art. 21 ust.1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014 r., poz. 150), uchwala się, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się 'Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Chełm na lata 2016–2020” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chełm.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego z mocą obowiązywania od dnia 1 stycznia 2016 r.

Przewodniczący Rady Miasta
Chełm

Zygmunt Gardziński

*Załącznik do Uchwały
Nr XII/118/15
Rady Miasta Chełm
z dnia 29 października 2015 r.*



MIASTO CHEŁM

WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM MIASTA CHEŁM NA LATA 2016 - 2020

Chełm, październik 2015 r.

Wprowadzenie

Potrzeby mieszkaniowe należą do wąskiego zakresu potrzeb, które mają wymiar powszechny, dotyczą wszystkich i pozostają aktualne w całym okresie życia każdego człowieka. Niezależnie od tego jak wielka jest skala różnic społecznych, „posiadanie dachu nad głową” jest dla każdego gospodarstwa domowego jednym z podstawowych, a przy tym obiektywnie koniecznych do podjęcia, wyzwań konsumpcyjnych. Mieszkanie zapewnia bezpieczeństwo i jest jednym z warunków umożliwiających usamodzielnienie się, realizację zamierzeń związanych z założeniem rodziny, jej rozwojem, realizacją osobistych planów zawodowych, czy wręcz niejednokrotnie znalezieniem pracy w miejscu, w którym jest ona dostępna.

Należąc do wąskiego zbioru dóbr podstawowych, mieszkanie jest jednocześnie dobrem obiektywnie zaliczonym do dóbr najdroższych. Jest realizowaną we własnym zakresie „inwestycją życia” lub towarem, którego pozyskanie i użytkowanie, niezależnie od tego czy jest to własne mieszkanie, czy mieszkanie użytkowane na podstawie prawa najmu, wymaga poniesienia i dalszego ponoszenia, najczęściej przez okres wielu kolejnych lat, wydatków stanowiących istotną część budżetu domowego. Dla większości wydatki te są dużą częścią zgromadzonych oszczędności lub uzyskiwanych dochodów osobistych, przeznaczanych na spłatę kredytu mieszkaniowego, czynszu oraz uiszczanie bieżących opłat związanych z posiadanym mieszkaniem.

Powyższa charakterystyka mieszkania, jako bardzo drogiego dobra pierwszej potrzeby, nakłada na gminy szczególne zobowiązanie do prowadzenia polityki wspierającej obywateli w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych. Konieczność interwencji władz publicznych w tym zakresie nigdy nie była kwestionowana.

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej obliguje w art. 75 władze publiczne do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, przeciwdziałaniu bezdomności, wspieraniu rozwoju budownictwa socjalnego oraz popieraniu działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.

Z powyższych założeń wynikają liczne uregulowania oraz rozstrzygnięcia ustawodawcze zobowiązujące samorządy do podejmowania działań w tym zakresie.

Zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym „zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy”. Z kolei ustawa o pomocy społecznej

określa, że do zadań własnych z zakresu pomocy społecznej o charakterze obowiązkowym, realizowanych przez gminy, należy udzielanie schronienia osobom tego pozbawionym, w tym bezdomnym.

Rola gminy w dziedzinie mieszkalnictwa to:

- 1) gospodarka terenami,
- 2) budownictwo komunalne,
- 3) budownictwo socjalne,
- 4) finansowanie dodatków mieszkaniowych,
- 5) rozwój przestrzenny gmin,
- 6) realizacja komunalnej infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu,
- 7) remonty budynków mieszkalnych będących w gestii gminy,
- 8) ustalanie zasad polityki czynszowej,
- 9) opracowanie i realizacja wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy,
- 10) opracowanie i realizacja zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego obowiązkiem gminy jest:

- 1) dostarczanie lokali socjalnych,
- 2) dostarczanie lokali zamiennych,
- 3) dostarczanie pomieszczeń tymczasowych.

Dla realizacji niniejszych zadań gmina wykorzystuje mieszkaniowy zasób gminy lub realizuje je w inny sposób, np. może wynajmować lokale od innych właścicieli i podnajmować je gospodarstwom domowym, spełniającym ustawowe kryteria dochodowe.

Zapisy ustaw zobowiązują także gminy do planowania i realizacji wieloletnich działań dotyczących gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, w tym także na rzecz członków wspólnoty o niższych dochodach. Art. 21 pkt 1 tej ustawy zobowiązuje gminę do opracowania i uchwalenia wieloletniego programu mieszkaniowego, opracowania zasad wynajmowania lokali oraz opracowania prognozy wielkości i stanu technicznego zasobu gminy z wyodrębnieniem lokali socjalnych.

Rolą gminy jest aktywna pomoc w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, udzielana najmniej zamożnym, poprzez zapewnienie im bytowania w warunkach odpowiadających godności człowieka. Wyrazem tych działań jest zapewnienie schronienia osobom pozbawionym mieszkań, w tym bezdomnym, oraz prowadzenie domów pomocy społecznej.

Gminy powinny posiadać w swoim zasobie również lokale socjalne, przeznaczone na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych najuboższych oraz w sytuacji wykonania sądowych wyroków eksmisyjnych z prawem do lokalu socjalnego. Mieszkania socjalne przyznawane są również osobom opuszczającym domy dziecka, osobom opuszczającym zakłady karne oraz osobom dotkniętym klęską żywiołową lub katastrofą budowlaną.

Należy podkreślić, że rola gminy w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych uzależniona jest w głównej mierze od:

- 1) jej możliwości finansowych,
- 2) stopnia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych lokalnej społeczności,
- 3) siły nabywczej gospodarstw domowych,
- 4) lokalnych tradycji w zakresie gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy, lansowanej polityki władz gminy.

Celami szczegółowymi polityki mieszkaniowej na poziomie gminy są m.in.:

- 1) zapewnienie schronienia najuboższym (lokale socjalne, noclegownie),
- 2) subsydiowanie i stymulowanie wzrostu podaży tanich mieszkań dla gospodarstw domowych o niskich dochodach,
- 3) zwiększenie podaży uzbrojonych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe,
- 4) zwiększenie efektów rzeczowych budownictwa mieszkaniowego poprzez wspomaganie rozwoju budownictwa prywatnego,
- 5) dążenie do poprawy warunków mieszkaniowych, standardu zabudowy oraz ład przestrzennego,
- 6) promowanie remontów i modernizacji oraz działań prowadzących do oszczędności w zużyciu energii cieplnej,
- 7) poprawa jakości usług mieszkaniowych, w tym usługi zarządzania zasobem mieszkaniowym gminy,
- 8) upowszechnienie systemu dodatków mieszkaniowych,

- 9) określenie właściwych zasad prywatyzacji zasobu komunalnego,
- 10) prowadzenie właściwej polityki czynszowej, zapewniającej odpowiednie środki na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, przy zachowaniu koniecznej ochrony dla ekonomicznie słabych grup ludności,
- 11) wytworzenie klimatu wspólnoty interesów pomiędzy właścicielami i najemcami mieszkań czynszowych (we wszystkich grupach własności zasobu).

Zasady wynajmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Chełm uregulowane zostały Uchwałą Nr XXXVIII/471/02 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 30 stycznia 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Chełma i zmienione Uchwałami: Nr VI/26/02 z dnia 30 grudnia 2002 r., Nr XIII/102/07 z dnia 27 września 2007 r.

Zgodnie z postanowieniami ww. uchwał mieszkaniowy zasób Miasta Chełm służy zaspokajaniu potrzeb:

- 1) osób posiadających niskie dochody, zamieszkujących na terenie Miasta Chełma z zamiarem stałego pobytu, które nie mają tytułu prawnego do innego lokalu,
- 2) osób, którym Miasto Chełm zobowiązane jest dostarczyć lokal socjalny na mocy prawomocnych wyroków sądowych.

Najemcami lokali mieszkalnych mogą ponadto zostać:

- 1) osoby, które utraciły uprawnienia do dalszego zajmowania lokalu i spełniają kryterium dochodowe,
- 2) osoby opuszczające dom dziecka w związku z osiągnięciem pełnoletności,
- 3) osoby dokonujące zamian dobrowolnych, pod warunkiem uzyskania zgody dysponentów lokali na taką zamianę,
- 4) osoby zamieszkujące w lokalach bez tytułu prawnego, spełniające kryterium dochodowe, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
- 5) osoby spełniające kryteria dochodowe, które wykonały prace remontowe i wykończeniowe we własnym zakresie i z własnych środków finansowych, określone w umowie zawartej z Prezydentem Miasta Chełm,
- 6) osoby zamieszkujące w lokalach usytuowanych w budynkach lub ich częściach stanowiących własność miasta Chełm, objętych ostatecznym nakazem opróżnienia wydanym przez organ nadzoru budowlanego.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Chełm opracowany został na lata 2009 - 2015. Celem opracowania niniejszego Programu jest kontynuacja racjonalnej i efektywnej polityki gospodarowania zasobem mieszkaniowym w latach 2016 - 2020.

Główne cele Programu to:

1. Zwiększenie możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób zakwalifikowanych do otrzymania tej pomocy, w szczególności oczekujących na wynajęcie lokali socjalnych poprzez budowę lub adaptację budynków z przeznaczeniem na lokale socjalne w celu pomocy osobom niezaradnym życiowo oraz budowę budynków z mieszkaniami chronionymi dla osób w starszym wieku i niepełnosprawnym oraz wychowankom z Chełmskiego Centrum Pomocy Dziecku i Rodzinie, natomiast lokale mieszkalne będą pozyskiwane w drodze odzysku (w wyniku naturalnego ruchu ludności), bądź adaptacji i remontów budynków.
2. Poprawa stanu technicznego mieszkaniowego zasobu miasta, poprzez prowadzenie świadomej polityki remontowej, określonej na podstawie rzeczywistych potrzeb remontów i modernizacji zasobu mieszkaniowego oraz opracowywanych rocznych planów remontów. Wykorzystanie środków z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 w obszarze Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na ocieplenie budynków mieszkalnych komunalnych, dalsze wyposażenie komunalnych budynków mieszkalnych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłą wodę użytkową z jednoczesnym podłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej.

„Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Chełm na lata 2016-2020” zawiera:

1. Ocenę wielkości oraz stanu technicznego publicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Chełm.
2. Sposób zarządzania lokalami i budynkami wchodzących w skład publicznego zasobu Miasta Chełm.
3. Zasady polityki czynszowej i koszty zarządu nieruchomościami.
4. Kierunki działań na lata 2016-2020.

Rozdział I

OCENA WIELKOŚCI ORAZ STANU TECHNICZNEGO PUBLICZNEGO ZASOBU MIESZKANIOWEGO MIASTA CHEŁM

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 stanowiące własność osób fizycznych nieznanymi lub nieustalonymi z miejsca pobytu.

Ze względu na formę własności i wiek, budynki mieszkalne stanowiące zasób Miasta, podzielić można na następujące grupy, według poniższej tabeli.

Tab. 1. Stan zasobów mieszkaniowych według wieku nieruchomości.

L. p.	Forma własności	ROK BUDOWY			
		do 1945	1946 - 1995	1996-2009	Razem
1.	Własność Miasta Chełm	18	12	4	34
2.	Skarb Państwa	13	1	0	14
3.	Współwłasność Miasta Chełm i osób fizycznych	79	81	3	163
4.	Samoistne posiadanie gminy	13	0	0	13
	OGÓŁEM:	123	94	7	224

Największą grupę stanowią budynki o okresie użytkowania powyżej 60 lat tj. 55 % ogólnej liczby budynków. I to w tych budynkach wymagane są prace remontowe.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. w skład mieszkaniowego zasobu Miasta wchodziło 224 budynki, w których znajdowało się 1546 lokali mieszkalnych i socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 60 841,82 m² w tym:

- 1432 lokale mieszkalne (komunalne) o łącznej powierzchni użytkowej 57 476,20 m²,
 - 114 lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3 365,00 m².
- Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych według grup własności przedstawia poniżej tabela :

Tab. 2. Stan ilościowy zasobów mieszkaniowych wg grup własności na dzień 31.12.2014 r.

L.p.	Grupa budynków	Ilość budynków	Ilość lokali	Powierzchnia użytkowa
1.	Własność Miasta Chełm	34	509	17 435,98
2.	Współwłasność Miasta Chełm i osób fizycznych	163	867	36 344,79
3.	Skarb Państwa	14	66	2 736,41
4.	Samoistne posiadanie gminy	13	104	4 324,58
	OGÓŁEM:	224	1 546	60 841,82

2. Potrzeby lokalowe

Miasto Chełm jest zobowiązane do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób, których uprawnienia do wynajęcia mieszkania wynikają wprost z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, czyli do zapewnienia odpowiedniej ilości lokali komunalnych, socjalnych i zamiennych.

Liczba rodzin oczekujących na udzielenie pomocy mieszkaniowej, spełniających kryteria określone w uchwale Nr XXXVIII/471/02 Rady Miejskiej w Chełmie z dnia 30 stycznia 2002 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Chełma (z późniejszymi zmianami) na przestrzeni lat 2009 r. do I półrocza 2015 r. wyniosła od 396 do 294 rodzin.

Tab. 3. Potrzeby mieszkaniowe według kategorii uprawnień w latach 2009-2015 i realizacja przydziałów

	2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015	
	Ilość osób/rodzin	Realizacja	Ilość osób/rodzin	Realizacja	Ilość osób/rodzin	Realizacja	Ilość osób/rodzin	Realizacja	Ilość osób/rodzin	Realizacja	Ilość osób/rodzin	Realizacja	Ilość osób/rodzin	Realizacja
Osoby / rodziny umieszczone na liście najmu	132	54	130	11	125	19	130	16	133	20	146	21	137	6
Osoby / rodziny umieszczone na liście socjalnej w tym wychowankowie Domu Dziecka	38	4	31	2	41	2	38	13	30	1	35	1	34	1
Osoby / rodziny umieszczone na liście zamian	36	22	20	8	14	7	14	2	14	3	16	1	19	-
Wykaz osób spełniających kryteria uchwały - do ponownego rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową	73	-	44	-	50	-	34	-	31	-	19	-	34	-
Wyroki sądowe z uprawnieniem do lokalu socjalnego	115	14	108	14	79	9	75	31	80	8	79	7	80	3
Rodziny z budynków wyłączonych z użytkowania	2	1	1	1	-	-	2	-	2	-	2	-	2	2
OGÓLEM:	396	95	334	36	309	37	293	62	290	32	297	30	306	12

Lokale, których standard oraz struktura uzasadnia przeznaczenie ich na lokale socjalne lub zamienne powinny być dysponowane w pierwszej kolejności na realizację wyroków sądowych oraz decyzji organu nadzoru budowlanego nakazujących wyłączenie budynków z użytkowania.

Biorąc pod uwagę duże potrzeby lokalowe, pomimo trudnej sytuacji finansowej, Miasto Chełm wszczęło proces budownictwa komunalnego. Na potrzeby realizacji inwestycji budownictwa mieszkaniowego Miasto wykorzystało działkę gruntu stanowiącą jego własność przy ul. Wołyńskiej 71. W 2007 r. przeprowadzono wycenę

prac projektowych i oszacowano ich wartości oraz dokonano wyboru wykonawcy dokumentacji projektowej budynku. W 2009 r. zakończono budowę 44 rodzinnego budynku komunalnego, co było bardzo istotne z uwagi na fakt, iż budowa ostatniego budynku mieszkalnego 60-rodzinnego została zakończona w I kwartale 2002 r. i od tego czasu lokale, jakimi dysponowało Miasto pochodziły wyłącznie z odzysku, spowodowanego zmianą miejsca zamieszkania lub zgonem najemcy.

Ponadto w celu zwiększenia zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych w 2011 r. rozpoczęto budowę 36-rodzinnego budynku socjalnego przy ul. Fabrycznej 4A w Chełmie. Budynek został oddany do użytku w 2012 r., w wyniku czego przydzielono 36 lokali socjalnych dla osób umieszczonych na liście socjalnej oraz uprawnionych do otrzymania lokalu socjalnego na mocy prawomocnych wyroków sądowych.

Mieszkania Wieloprofilowe Chronione w Miejskim Ośrodku Pomocy Rodzinie w Chełmie utworzone na podstawie uchwały Nr XIV/114/07 Rady Miasta Chełm z dnia 30 października 2007 r. w sprawie przyjęcia "Programu Organizacji Mieszkań Wieloprofilowych Chronionych" przeznaczone są dla 25 osób starszych. Są to osoby samotne, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność lub chorobę potrzebują wsparcia w codziennym funkcjonowaniu, wymagają usług opiekuńczych i bytowych. Mieszkania przeznaczone są również dla 5 pełnoletnich wychowanków, opuszczających placówki opiekuńczo - wychowawcze, które przy odpowiednim wsparciu mogą funkcjonować w środowisku lokalnym.

Mieszkania chronione utworzone w Chełmie przy ul. Wojsławickiej 11 B swoją działalność rozpoczęły od dnia 2 kwietnia 2009 r. i są formą wsparcia społecznego. Dają możliwość mieszkania osobom w ich naturalnym środowisku, zbliżonym do życia w rodzinie, zorganizowania usług opiekuńczych, które są niewystarczające w warunkach domowych. Osoby starsze, oprócz odpowiednich warunków socjalno-bytowych mają zapewnione poczucie bezpieczeństwa, kontakt z innymi osobami, pomoc w czynnościach dnia codziennego, załatwianiu spraw osobistych i urzędowych. Mają możliwość podtrzymywania kontaktu z rodziną, znajomymi. Natomiast wychowankowie realizują indywidualny program usamodzielniania i przygotowania do integracji ze środowiskiem.

Mieszkania Wieloprofilowe Chronione w Chełmie składają się z 12 pokoi mieszkalnych: dwu lub trzyosobowych, kuchni, łazienek dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych, jadalni, świetlicy, holu i pralni. Pomieszczenia są wyposażone

w meble i w niezbędny sprzęt. Wychowankowie zajmują odrębną część budynku, na którą składają się 3 pokoje, kuchnia, hol oraz zaplecze sanitarne. W pozostałej części budynku przebywają osoby starsze. Zajmują 9 pokoi. Do dyspozycji mają kuchnię, świetlicę oraz sanitariaty i łazienki (prysznic, wannę). Pralnia i świetlica przeznaczona jest dla wszystkich mieszkańców.

W I półroczu 2015 r. w Ośrodku przebywało 23 osoby w tym; 5 wychowanków opuszczających placówki opiekuńczo - wychowawcze i 18 osób starszych. Są to osoby samotnie gospodarujące, z terenu miasta Chełm, które spełniają warunki do umieszczenia w placówce.

Ustawa nakłada także na Miasto Chełm obowiązek świadczenia pomocy społecznej polegającej na udzielaniu schronienia osobom tego pozbawionym, w tym bezdomnym.

Na terenie miasta Chełma istnieją dwa schroniska dla osób bezdomnych. Schronisko dla bezdomnych mężczyzn mieści się przy ul. Wołyńskiej 69 i prowadzi je Towarzystwo Pomocy im. św. Brata Alberta Koło Chełmskie. Liczba miejsc noclegowych – 51. Forma pomocy dla bezdomnych mężczyzn to: całodobowe schronienie, posiłki, pomoc rzeczowa,(odzież, obuwie), praca socjalna, terapia uzależnień, działania z zakresu aktywacji zawodowej. Schronisko czynne jest przez cały rok, całodobowo.

Kolejny dom dla osób bezdomnych usytuowany jest przy ul. Kapieliskowej 28 w Chełmie pod patronatem Stowarzyszenia Monar – Warszawa Lubelskie Centrum Pomocy Bliźniemu. Liczba miejsc noclegowych – 50 z możliwością 10 dostawek zimą. Stowarzyszenie poza zapewnieniem całodobowego noclegu przez cały rok, udziela również pomocy rzeczowej oraz pomocy w znalezieniu pracy lub mieszkania.

Schroniska działają nieprzerwanie w ciągu całego roku. Liczba osób przebywających w pomieszczeniach schroniska jest ciągle zmienna i zależna od pory roku.

3. Stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

Głównym celem prowadzonej przez Miasto Chełm polityki remontowej była maksymalizacja efektów remontowych i modernizacyjnych w budynkach komunalnych. Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikały z konieczności utrzymania

stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania, ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku oraz zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem. W szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową, utrzymanie wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizację wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

Prowadzona polityka remontowa Miasta w latach 2009-2014 oraz w I półroczu 2015 r. w ramach uchwalonych wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Chełm, doprowadziła do znacznego polepszenia stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Stan techniczny mieszkaniowego zasobu Miasta na dzień 30 czerwca 2015 r. z podziałem na poszczególne kategorie własności przedstawia tabela poniżej.

Tab. 4. Ocena stanu technicznego budynków

Własność budynków	Ocena stanu technicznego							
	Zły		Średni		Dobry		Razem	
	Budynki	Lokale	Budynki	Lokale	Budynki	Lokale	Budynki	Lokale
Miasto Chełm	4	25	11	109	19	375	34	509
Skarb Państwa	8	40	6	26	0	0	14	66
Współwłasność Miasta Chełm i osób fizycznych	3	5	23	123	137	739	163	867
Samoistne posiadanie gminy	6	26	4	41	3	37	13	104
OGÓŁEM:	21	96	44	299	159	1 151	224	1546

Z dokonanej analizy oceny stanu technicznego wynika, że w złym stanie znajduje się 21 budynków, w tym 96 lokali mieszkalnych. Zachodzi pilna potrzeba wykonania remontów w latach 2016–2020, co najmniej jednego z elementów budynków

w złym stanie technicznym np. konstrukcji i pokrycia dachowego, instalacji wewnętrznych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz docieplenie.

W średnim stanie technicznym znajdują się 44 budynki, w tym 299 lokali mieszkalnych. Przeprowadzone remonty w tych zasobach powinny doprowadzić do polepszenia ich stanu technicznego oraz podnieść standard budynków.

W dobrym stanie technicznym jest 159 budynków, w tym 1151 lokali mieszkalnych. Budynki, o których mowa wyżej nie wymagają przeprowadzania remontów kapitalnych, natomiast należy wykonywać bieżące konserwacje i przeglądy techniczne, aby nie dopuścić do pogorszenia ich jakości.

4. Remonty wykonane w budynkach i lokalach stanowiących własność Miasta w latach 2009-2014 i w I półroczu 2015 r.

Uwzględniając konieczność stałej poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, Miasto Chełm w ramach budżetu, przeznaczało corocznie środki finansowe na remonty publicznego zasobu.

Łącznie w latach 2009-2014 i w I półroczu 2015 r. na remonty zasobu mieszkaniowego Miasta zostały wydatkowane środki finansowe w kwocie 5 175 138,00 zł.

Niezależnie od środków budżetowych Miasta Chełm, Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Spółka z o.o. jako zarządca zasobu mieszkaniowego zaangażował w remonty substancji mieszkaniowej środki finansowe w łącznej kwocie 978 305,00 zł, pochodzące z funduszu remontowego i czynszu najmu.

Środki te pozwoliły na zrealizowanie w poszczególnych latach zaplanowanych remontów budynków i lokali, które niewątpliwie przyczyniły się do polepszenia ich stanu technicznego. Remonty obejmowały: docieplenia ścian zewnętrznych budynków, wymianę pokryć dachowych, wymianę stolarki okiennej i drzwiowej, przebudowę pieców grzewczych, wymianę instalacji elektrycznej i remonty podłóg oraz wykonanie instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Zestawienie rzeczowego wykonania prac remontowych w latach 2009–2014 i I półroczu 2015 r. przedstawia tabela poniżej.

Tab. 5. Zakres przeprowadzonych remontów w budynkach i lokalach komunalnych w latach 2009 – 2014 i I półroczu 2015 r.

Zakres rzeczowy	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Razem
Wymiana pokryć dachowych - ilość budynków	4	4	1	0	4	1	2	16
Docieplenia - ilość budynków	2	10	0	3	0	4	3	22
Wymiana stolarki okiennej - ilość lokali	39	20	6	4	9	8	12	98
Wymiana stolarki drzwiowej - ilość lokali	26	16	13	5	6	12	10	88
Przebudowa trzonów piecowych - ilość lokali	14	19	8	6	11	4	4	66
Wymiana instalacji elektrycznej - ilość lokali	4	5	3	3	2	3	2	22
Remonty podłóg - ilość lokali	22	16	7	9	8	7	7	76
Wykonanie instalacji co. i cwu - ilość lokali	12	2	3	1	0	62	20	100
Remonty lokali mieszkalnych	20	11	6	2	3	4	5	51

W latach 2009-2014 i w I półroczu 2015 r. ze środków budżetu Miasta Chełm wykonano docieplenia w 22 budynkach i wymieniono pokrycia dachowe na 16 budynkach. Została wymieniona stolarka okienna w 98 lokalach mieszkalnych oraz stolarka drzwiowa w 85 lokalach i w 3 budynkach. W 66 lokalach przebudowano trzony piecowe, a w 22 mieszkaniach wymieniono instalację elektryczną oraz wykonano remonty podłóg polegające na wymianie posadzek i wykładzin podłogowych w 76 mieszkaniach. Do 100 lokali mieszkalnych została doprowadzona instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. W powyższym okresie dokonano remontów gruntownych 51 lokali mieszkalnych jak również zostały wykonane prace remontowe polegające między innymi na przebudowie przewodów dymowych wraz z montażem wkładów kwasoodpornych.

W budynkach stanowiących wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Miasta Chełm wykonano docieplenia 47 budynków i wymiany pokryć dachowych na 30 budynkach.

ROZDZIAŁ II

SPOSÓB ZARZĄDZANIA LOKALAMI I BUDYNKAMI WCHODZĄCYMI W SKŁAD PUBLICZNEGO ZASOBU MIASTA CHEŁM

1. Postanowienia ogólne.

Zmieniające się regulacje prawne w dziedzinie zarządzania nieruchomościami wprowadziły obowiązek odmiennego specjalistycznego zarządzania w zależności od formy własności nieruchomości.

1. Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych uregulowane ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami), oparte jest o zawarte na przestrzeni I półrocza 2015 roku umowy cywilnoprawne pomiędzy wspólnotą mieszkaniową, a zarządcą.
2. Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi stanowiącymi własność osób nieznanych z miejsca pobytu jest realizowane na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Przepisy te obligują do działania na rzecz nieznanego z miejsca pobytu właściciela i zgodnie z jego prawdopodobną wolą. PUM Spółka z o.o. może zwolnić się z prowadzenia cudzej sprawy po ustaleniu właściciela nieruchomości i stosownie do okoliczności, lub oczekiwać jego zleceń, bądź prowadzić sprawę dopóty, dopóki właściciel nie będzie mógł sam się nimi zająć.
3. Zarządzanie budynkami, w których Miasto posiada ułamkowy udział we własności, opiera się na zasadach określonych przepisami Kodeksu cywilnego. Zarządzanie wymaga współpracy i uwzględniania woli pozostałych współwłaścicieli.
4. Zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi stanowiącymi własność Skarbu Państwa oparte jest o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782 z póź. zm.) określającej ramy gospodarowania zasobem Skarbu Państwa i zobowiązującej gestora do wyboru zarządcy nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa w trybie ustawy o zamówieniach publicznych.

Zarząd nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta, współwłasność Miasta, osób fizycznych i prawnych oraz nieruchomościami prywatnymi sprawuje Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Spółka z o.o. w Chełmie.

PUM Spółka z o.o. w Chełmie to podmiot z dominującym udziałem Miasta. Nadzór merytoryczny nad jego działalnością sprawuje Wydział Infrastruktury Komunalnej Urzędu Miasta Chełm. Podstawą finansowania działalności PUM Spółka z o.o. w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi komunalny zasób mieszkaniowy są wpływy z czynszów za lokale mieszkalne oraz wpływy z tytułu administrowania lokalami użytkowymi.

Decyzje w sprawach wykraczających poza zakres czynności zwykłego zarządu dotyczące m.in. własności i dysponowania zasobem mieszkaniowym pozostają nadal w kompetencji Prezydenta Miasta Chełm. Miasto wykonuje uprawnienia właścicielskie w zakresie wskazania osób, z którymi Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych zawiera umowy najmu lokali mieszkalnych.

Zmieniające się przepisy prawne w dziedzinie gospodarowania nieruchomościami wymagają zróżnicowanego profesjonalnego zachowania w zarządzaniu w zależności od formy własności nieruchomości. Analiza stanu własności budynków wykazała, że z ogółu zasobu mieszkaniowego zarządzanego przez PUM niewiele ponad 27 % stanowi własność Miasta Chełm i osób fizycznych nieznanymi lub nieustalonymi z miejsca pobytu. Tylko w stosunku do tej grupy nieruchomości Miasto może w pełni realizować swoją wolę w gospodarowaniu nieruchomościami. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782 z późn. zm.) w art. 185 zdefiniowała zarządzanie nieruchomościami jako podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość. Środki na ten cel pochodzą głównie z wpływów czynszowych.

Znaczną część tj. 63% zasobu mieszkaniowego, zarządzanego przez PUM Sp. z o.o. w Chełmie stanowią budynki, w których Miasto Chełm posiada ułamkowy udział we własności. Zarządzanie wymaga ścisłej współpracy ze wszystkimi współwłaścicielami przy poszanowaniu ich woli podjętych większością głosów w drodze stosownych uchwał.

2. Komunalne mieszkania Miasta Chełm w zasobach wspólnot mieszkaniowych.

Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych Spółka z o.o. w Chełmie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej wykonuje zadania zarządcy nieruchomości w 87 wspólnotach mieszkaniowych dysponujących łącznie 96 budynkami wielorodzinnymi na terenie miasta Chełma. W budynkach tych znajduje się łącznie 1536 lokali o łącznej powierzchni użytkowej 66 909,00 m².

Zasobami tymi PUM Spółka z o.o. zarządza w oparciu o „umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną” zawarte na przestrzeni 2007 roku z zarządami wspólnot mieszkaniowych. Zgodnie z ustawą o własności lokali, czynności bieżące zwykłego zarządu wykonują służby Przedsiębiorstwa, zaś do podejmowania wszelkich czynności przekraczających zwykły zakres, w formie uchwał właścicieli poszczególnych wspólnot mieszkaniowych.

Wspólnoty mieszkaniowe przy ul. Słowackiego 3 i Czarnieckiego 4 są zarządzane przez Zespół Zaradców Nieruchomości Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Spółka z o.o. Oddział Lublin. W latach 2009-2014 i w I półroczu 2015 r. wspólnoty mieszkaniowe przy ul. 11 Listopada 6A, ul. Wojsławickiej 14, ul. Ceramicznej 36B, ul. Obłońskiej 7 i 7A oraz przy ul. Narutowicza 16 postanowiły zlecić zarządzanie innemu podmiotowi tj. Skrobek Ewie Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami. Natomiast wspólnoty mieszkaniowe przy ul. Młodowskiej 12 - Szkolnej 13, ul. Sienkiewicza 3A, 9 i 14A oraz ul. Rejowieckiej 68 administrowane są przez Pana Władysława Stasiuka, licencjonowanego zarządcę.

Średnia wysokość zaliczki na zarządzanie budynkami wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez PUM Sp. z o.o. w Chełmie wynosi 1,70 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Miasto Chełm pokrywa koszty zarządu, według posiadanych udziałów we wspólnotach mieszkaniowych z czynszów najmu do wysokości uchwalanych zaliczek. Zaś średnia wysokość zaliczki za 1 m² za administrowanie budynkami wspólnot mieszkaniowych przez WAM wynosi 1,75 zł, Panią Skrobek Ewę 1,30 zł, a Pana Władysława Stasiuka 1,00 zł.

Stan techniczny nieruchomości wspólnot jest reprezentatywny dla całych zasobów mieszkaniowych, stąd duży nacisk współwłaścicieli na podejmowanie niezbędnych prac remontowych.

Remonty części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych przeprowadzane są zgodnie z zatwierdzanym co roku planem remontów przez właścicieli.

W latach 2009-2014 i w I półroczu 2015 r. na zlecenie Wspólnot Mieszkaniowych wykonano remonty o łącznej wartości 11 000 000,00 zł, z utworzonego funduszu remontowego. Wykonywane prace remontowe zdecydowanie podniosły wartość techniczną i użytkową budynków i lokali mieszkalnych oraz ich wygląd estetyczny.

Tab. 6. Dysponowanie funduszem remontowym wspólnot mieszkaniowych

Rok	Wpływy na fundusz remontowy	Wykorzystanie środków funduszu remontowego	Stan środków funduszu remontowego	
			na koniec roku	narastająco
2009	902 382,56	1 856 268,48	980 026,00	1 882 408,56
2010	1 133 583 ,19	1 472 660,56	- 339 077,37	1 543 331,19
2011	1 308 654,44	1 656 460,60`	- 347 806,16	1 195 525,03
2012	1 437 711,22	1 368 247,14	66 494,08	1 262 019,11
2013	1 456 324,57	488 283,61	968 040,96	2 230 060,07
2014	1 550 233,56	547 311,34	1 002 922,22	3 232 982,29

Przy niepełnym zabezpieczeniu własnych środków finansowych na planowane prace remontowe, wspólnoty mieszkaniowe coraz częściej sięgają po kredyty bankowe oraz wykonują prace remontowe z utworzonego funduszu remontowego. Są to przede wszystkim docieplenia budynków, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz pokryć dachowych.

ROZDZIAŁ III

ZASADY POLITYKI CZYNSZOWEJ i KOSZTY ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCIAMI

1. Czynsz jako główne źródło finansowania zasobów mieszkaniowych.

Czynsz najmu lokali mieszkalnych stanowi podstawowe źródło środków przeznaczanych przez najemców i Miasto na gospodarkę zasobem mieszkaniowym.

W procedurach ustalania wysokości opłat czynszowych, właściciel zasobów zobligowany jest na mocy obowiązujących uregulowań prawnych do uwzględniania czynników podwyższających lub obniżających wartość użytkową lokali mieszkalnych. W szczególności przy ustalaniu stawek czynszu za lokale mieszkalne uwzględnia się:

- położenie lokalu w budynku,
- wyposażenie budynku i lokalu,
- ogólny stan techniczny budynku,
- dodatkowe pomieszczenia.

W czynsz wlicza się podatek od nieruchomości, koszty administrowania, koszty konserwacji, koszty utrzymania technicznego budynku, koszty utrzymania terenu wokół budynku i zieleni oraz koszty utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania.

Zgodnie z art. 9 Ustawy o ochronie prawo lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz zmianie Kodeksu cywilnego, podwyższanie czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

Obowiązująca ustawa dopuszcza możliwość stosowania stawek czynszu do 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Z uwagi na ograniczone możliwości najemców, na terenie miasta Chełm dochodzenie do 3% wartości odtworzeniowej zostało rozłożone w czasie.

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 (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z dnia 5 czerwca 2009 r. Nr 69). Zarządzeniem Wojewody Lubelskiego Nr 1654, uchwała weszła w życie z dniem 1 lipca 2009 r.

Zgodnie z § 3 ust. 1 cytowanej wyżej uchwały, stawki miesięcznego czynszu bazowego za 1 m² powierzchni użytkowej ustala zarządzeniem Prezydent Miasta Chełm.

Stawka miesięcznego czynszu bazowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali stanowiących mieszkaniowy zasób miasta Chełm w 2012 r. ustalona Zarządzeniem Nr 445/12 Prezydenta Miasta Chełm z dnia 25 maja 2012 r. w sprawie ustalenia stawki miesięcznego czynszu bazowego za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych wynosiła 1,45 zł oraz czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali socjalnych kształtowała się w wysokości 0,66 zł. Następnie z dniem 1 czerwca 2015 r. stawka miesięcznego czynszu bazowego za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustalona Zarządzeniem Nr 447/15 Prezydenta Miasta Chełm z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie ustalenia stawki miesięcznego czynszu bazowego za 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych wynosi 1,67 zł oraz 0,76 zł czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokali socjalnych.

Stawka bazowa czynszu ulega podwyższeniu ze względu na wyposażenie mieszkania w łazienkę o 30 %, WC o 30 %, ciepłą wodę o 30 % i centralne ogrzewanie o 30 % oraz o 10 % jeżeli mieszkanie w budynku wielokondygnacyjnym usytuowane jest na 1 lub 2 piętrze. Natomiast ulega obniżeniu o 30 % w przypadku braku w mieszkaniu urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych lub kuchni z bezpośrednim oświetleniem naturalnym, a także w przypadku mieszkania w suterenie lub w budynku o złym stanie technicznym oraz o 10 % jeżeli mieszkanie usytuowane jest na parterze lub 4 piętrze.

Tab. 7. Analiza kosztów utrzymania zasobów wg grup własności w 2014 r.

Lp.	Grupa własności	Powierzchnia użytkowa	Wymiar z czynszów najmu	Koszty zarządu nieruchomości (utrzymania)	Różnica
1.	Własność Miasta Chełm	17 435,98	439 037,90	467 707,56	- 28 669,66
2.	Skarb Państwa	2 736,41	49 538,64	118 737,20	- 69 198,56
3.	Współwłasność Miasta Chełm i osób fizycznych	36 344,79	1 577 488,89	1 861 790,04	- 284 301,15
4.	Samoistne posiadanie Gminy	4 324,58	113 556,96	92 142,67	21 414,29
OGÓLEM		60 841,82	2 179 622,41	2 540 377,57	- 360 755,16

Dane przedstawione w tabeli nr 7 wynikające ze szczegółowej analizy kosztów zarządzania nieruchomości, ponoszonych przez PUM Spółka z o.o. w Chełmie wskazują, iż kwota naliczonego czynszu pokrywa w 85,80 % ponoszone na nieruchomości koszty bieżącego ich utrzymania.

Tab.8. Zaległości czynszowe

Lp.	Grupa własności	Zaległości czynszowe (tys. zł)							
		2014 r.				I półrocze 2015 r.			
		do 6 m-cy	do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy	Razem	do 6 m-cy	do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy	Razem
1.	Miasto Chełm	35,1	63,1	309,2	407,4	31,8	66,9	311,8	410,5
2.	Skarb Państwa	1,8	4,1	16,4	22,3	1,9	3,1	35,8	40,80
3.	Współwłasność Miasta Chełm i osób fizycznych	88,1	172,9	691,9	952,9	67,6	139,5	741,7	948,8
4.	Samoistne posiadanie	5,9	9,7	85,1	100,7	4,9	10,0	89,6	104,5
OGÓŁEM		130,9	249,8	1 102,6	1 483,3	106,2	219,5	1 178,9	1 504,6

Biorąc pod uwagę zaległości czynszowe, rzeczywisty stan środków na utrzymanie zarządzanych nieruchomości jest jeszcze niższy. W konsekwencji niedobór środków finansowych z opłat czynszowych od najemców lokali obciąża budżet gminy. W ramach rozliczeń z jednostkami zarządzającymi zasobami gmina zobowiązana jest pokrywać ponoszone przez nie koszty. W związku z tym należy dążyć do zmniejszenia kosztów zarządu nieruchomościami oraz podejmować działania w zakresie poprawy wpłat czynszów za zajmowane lokale mieszkalne.

Rozdział IV

KIERUNKI DZIAŁAŃ NA LATA 2016-2020

1. Zmiany ilościowe w zasobie mieszkaniowym.

W związku z kontynuacją sprzedaży lokali mieszkalnych na rzecz głównych najemców i sprzedaży budynków z uwagi na nieopłacalność remontów w latach 2009-2015 liczba komunalnych mieszkań uległa zmianie.

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.

Miasto Chełm sprzedaje lokale mieszkalne w oparciu o ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 782 z późn. zm.) oraz Uchwałę Nr XIV/109/07 Rady Miasta Chełm z dnia 30 października 2007 r. w sprawie określenia zasad sprzedaży lokali w budynkach stanowiących własność Miasta Chełm zmienioną Uchwałami: Nr XXXIX/358/09 RM Chełm z dnia 23 września 2009 r., XIII/144/11 RM Chełm z dnia 14 grudnia 2011 r. i Nr XXX/349/13 RM Chełm z dnia 14 maja 2013 r.

W okresie od 1 stycznia 2009 r. do I półrocza 2015 r. zostało sprzedanych łącznie 394 lokali mieszkalnych tj. średnio 60 mieszkań rocznie. Zainteresowanie wykupem lokali przez dotychczasowych najemców sukcesywnie malało, zwłaszcza w latach 2012-2015, kiedy to sprzedano łącznie 117 mieszkań.

Tab.9. Sprzedaż mieszkań w latach 2009-2014 i I półroczu 2015 r.

Rok sprzedaży	Ilość sprzedanych lokali mieszkalnych	Przeciętna cena, po jakiej sprzedawano lokale mieszkalne w zł/m ²	Przeciętna wysokość stosowanych bonifikat
2009	122	1169,15	60%
2010	111	1359,00	60%
2011	65	1423,00	60%
2012	44	1528,84	60%
2013	24	1522,00	60%
2014	22	1614,41	60%
I półrocze 2015	6	1528,06	60%

Biorąc pod uwagę prognozowaną przez Wydział Geodezji, Kartografii i Mienia Komunalnego Urzędu Miasta Chełm sprzedaż lokali w latach 2016-2020 (wg zestawienia poniżej) zasób mieszkaniowy Miasta zmniejszy się o 100 lokali mieszkalnych tj.,

w roku 2016 planowana jest sprzedaż 20 lokali,
w roku 2017 - " - 20 lokali,
w roku 2018 - " - 20 lokali,
w roku 2019 - " - 20 lokali,
w roku 2020 - " - 20 lokali,

Czynnikiem powodującym spadek nabycia na własność mieszkań komunalnych jest wzrost oszacowanych przez biegłych rzeczoznawców cen, które sukcesywnie rosły w stosunku do cen rynkowych oraz małej 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 współwłaścicieli,
- 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 nowowynbudowanych lub po kapitalnym remoncie.
- 5) przyśpieszenia regulacji stanu prawnego budynków poprzez prowadzenie postępowań sądowych o przejęcie w drodze spadkobrania nieruchomości przez Skarb Państwa oraz kontynuowanie postępowań komunalizacyjnych.

W wyniku naturalnego ruchu mieszkańców corocznie ok. 30 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.

W 2015 r. Społeczna Komisja Mieszkaniowa na listach najmu lokali mieszkalnych, lokali socjalnych i listach zamian oraz wykazie wnioskodawców spełniających kryteria uchwały do ponownego rozpatrzenia przez SKM w 2016 r. umieściła 224 rodziny, w tym:

- 34 rodziny na liście najmu lokali socjalnych,
- 137 rodzin na liście najmu lokali mieszkalnych,
- 19 rodzin na liście zamian,
- 34 rodziny umieszczone na wykazie wnioskodawców.

W wyniku prawomocnych wyroków sądowych, orzekających uprawnienia do otrzymania lokali socjalnych, Miasto zobowiązanie jest do zapewnienia 80 lokali socjalnych.

2. Zwiększenie zakresu budownictwa komunalnego i socjalnego.

W celu zwiększenia możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych należy w latach 2016 – 2020:

- 1) kontynuować budowę lokali mieszkalnych, przyjmując zasadę, iż w ciągu 24 miesięcy uzyska się efekt rzeczowy wielkości jednego budynku socjalnego. W okresie realizacji programu planuje się wybudowanie jednego budynku socjalnego, co pozwoli uzyskać 35 lokali,
- 2) pozyskiwać lokale mieszkalne w drodze zakupu od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami,
- 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,
- 4) podjąć próbę wdrożenia modelowych rozwiązań w ramach partnerstwa publiczno - prywatnego (PPP) w zakresie budownictwa komunalnego.

Podczas prac nad budżetem Miasta Chełm w latach 2016-2020 należy uwzględnić środki finansowe na realizację planowanych inwestycji mieszkaniowych z uwzględnieniem dofinansowania zgodnie z ustawą z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych.

3. Analiza potrzeb remontowych i modernizacyjnych, wynikających z oceny stanu technicznego budynków i lokali.

Prowadzona polityka remontowa Miasta Chełm w latach 2004-2008 i 2009-2015 w ramach uchwalonych wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Chełm, doprowadziła do znacznego polepszenia stanu technicznego zasobu mieszkaniowego.

Potrzeby remontowe budynków i lokali mieszkalnych wynikają z konieczności:

- utrzymania stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie jego użytkowania,
- ochrony zdrowia i życia ludzi w pomieszczeniach budynku,
- zapewnienia użytkowania budynku i znajdujących się w nim pomieszczeń oraz urządzeń związanych z budynkiem zgodnie z przeznaczeniem, a w szczególności zapewnienie warunków umożliwiających zaopatrzenie w wodę, gaz, energię ciepłą, energię elektryczną, odprowadzenie ścieków, usuwanie odpadów stałych oraz ochronę przeciwpożarową,
- utrzymania wymaganego stanu technicznego budynku i racjonalizacji wykorzystania energii elektrycznej, ciepłej i wody.

Głównym celem polityki remontowej jest:

- maksymalizacja efektów remontowych i modernizacyjnych w budynkach komunalnych;
- wytyczenie zasadniczych kierunków w dziedzinie remontów mieszkaniowego zasobu Miasta;
- dbałość zarządców budynków stanowiących mieszkaniowy zasób Miasta o stan techniczny budynków.

Realizowanie prac remontowych i modernizacyjnych winno zapewnić uzyskanie wymaganych standardów technicznych, które powinny docelowo posiadać budynki i lokale mieszkalne. Należą do nich w głównej mierze:

- 1) sprawna instalacja gazowa,
- 2) sprawne instalacje elektryczna i odgromowa,
- 3) sprawne przewody dymowe, spalinowe i wentylacyjne,

- 4) elementy konstrukcji budynku bez zagrożeń,
- 5) dobry stan techniczny dachu,
- 6) sprawna instalacja wodociągowo-kanalizacyjna i odwodnienia budynku,
- 7) elewacja bez ubytków tynków i okładzin,
- 8) klatki schodowe bez ubytków tynków i okładzin wraz ze sprawną stolarką.

Standardem lokalu mieszkalnego winien być następujący stan:

- 1) sprawne instalacje gazowe i elektryczne,
- 2) sprawne i odpowiednie do kubatury lokalu źródła ciepła,
- 3) sprawna wentylacja w kuchni i w łazience,
- 4) dobry stan stolarki okiennej i drzwiowej wejściowej,
- 5) wyposażenie lokalu w sprawne urządzenia sanitarne.

Przy planowaniu remontów i modernizacji wykorzystywane są wyniki okresowych przeglądów budynków oraz pięcioletnich przeglądów obiektów budowlanych, przeprowadzonych w zakresie wymaganym przez art. 62 ustawy - Prawo budowlane.

Najpilniejsze prace remontowe wynikające z oceny technicznej budynków wskazują potrzebę wydatkowania w latach objętych programem środków finansowych na poziomie nie mniejszym niż 3 500 000,00 zł, według poniższego zestawienia:

Tab. 9. Planowane wydatki na remonty budynków w latach 2016 – 2020

	LATA				
	2016	2017	2018	2019	2020
Planowane wydatki na remonty budynków	0,7 mln	0,7 mln	0,7 mln	0,7 mln	0,7 mln

Rzeczowy zakres potrzeb remontowych na dany rok ustalany będzie w oparciu o wyniki przeglądów technicznych budynków mieszkalnych dokonywanych przez zarządców budynków.

Tab. 10. Zakres rzeczowy potrzeb remontowych na lata 2016 – 2020

Zakres rzeczowy	Jednostka miary		Szacunkowa wartość
Wymiana pokryć dachowych	12 budynków	3 000 m ²	350 000,00 zł
Docieplenia	9 budynków	3 000 m ²	450 000,00 zł
Wymiana stolarki okiennej w zasobach Miasta Chełm	450 m ²	65 lokali	300 000,00 zł
Wymiana stolarki okiennej w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych (zasób lokali komunalnych Miasta Chełm)	300 m ²	40 lokali	150 000,00 zł
Wymiana stolarki drzwiowej w zasobach Miasta Chełm	80 szt.	80 lokali	80 000,00 zł
Remonty kominów	10 szt.	12 m ³	40 000,00 zł
Wymiana instalacji elektrycznej	30 lokali	-	80 000,00 zł
Inne prace (posadzki, wymiana uszkodzonych tynków, wymiana i naprawa instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej itp.)	-	-	2 000 000,00 zł
Rozbiórka obiektów budowlanych	7	-	50 000,00 zł
OGÓLEM			3 500 000,00 zł

Priorytetem w zakresie remontów winny być termomodernizacja budynków i wymiana pokryć dachowych, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz wymiana instalacji elektrycznej. Zakłada się, że w okresie realizacji Programu tj. w latach 2016-2020 dokonana zostanie wymiana stolarki okiennej we wszystkich lokalach tego wymagających. W 12 budynkach zostaną wymienione pokrycia dachowe. Średnio 3-4 budynki w ciągu roku zostaną docieplone, co niewątpliwie wpłynie na poprawę ich termoizolacji i estetykę.

Po uwzględnieniu prezentowanych uwarunkowań, a także biorąc pod uwagę wskazany wyżej zakres potrzeb remontowych należy dążyć do zabezpieczenia środków finansowych w kwocie ok.700 000,00 zł rocznie.

4. Poszerzenie źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej.

1. Główne źródła finansowania

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

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

2. 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 (Dz. U. z 2006 r., Nr 251, poz. 1844), 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,
- wdrażanie Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 w obszarze Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, zgodnie z wytycznymi opracowanymi na podstawie art. 7 ust. 1 Ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o zasadach realizacji programów w zakresie polityki spójności finansowanych w perspektywie finansowej 2014-2020 (Dz.U. z 2014 poz. 1146).

Przewodniczący
Rady Miasta Chełm

Zygmunt Gardziński