



Urząd Miasta Chełmna
86-200 Chełmno
ul. Dworcowa 1

bip.chełmno.pl
chełmno.pl
e-mail: biuro_informacji@chełmno.pl
tel. (+48 56) 677 17 17
Skrytka ePUAP: /8493hehsse/skrytka

RADA MIASTA
Chełmno

Data wpływu 22.04.2023

Zaś. mm. 202-218.1023

Chełmno, dnia 27.04.2023 r.

Znak sprawy: B.0003.4.2023.AM

Sz. P. Marek Olszewski
Radny Miasta Chełmna

Dotyczy: zapytań z dnia 29.03.2023 r.

Chełmińska Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa sp. z o.o. (dalej zwana CHSIM), działa m.in. na podstawie Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 z późn. zm.). W oparciu o cytowaną ustawę Urząd Miasta Chełmna pozyskał środki w wysokości 3.000.000 zł z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na utworzenie oraz funkcjonowanie CHSIM. W związku z powyższym Spółka posiada środki na wykonywanie swoich zadań statutowych.

Dodatkowo CHSIM powierzono zadanie własne Gminy Miasta Chełmna w zakresie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach. W zakresie tego zadania spółka dysponuje 88 lokalami z najmem socjalnym tj. ze stawką czynszu 1,50 zł/m², przy czym większość tych lokali znajduje się w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie Spółka odprowadza na konto wspólnot zaliczkę w wysokości średnio 4,00 zł/m², co oznacza konieczność dopłaty. Ponadto Spółka dysponuje liczbą 270 lokali mieszkalnych stanowiących własność Gminy Miasta Chełmna, jednak znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych. Roczna kwota jaką spółka w 2022 r. odprowadziła na konta wspólnot to ponad 1,2 mln zł. Ponadto Spółka ma do dyspozycji 125 lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Miasto Chełmno oraz 55 lokali mieszkalnych w budynkach o nieuregulowanym stanie prawnym. Są to lokale w budynkach najstarszych, wymagające największych nakładów na remonty. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali oraz planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach 2023-2027 zawarta jest w Uchwale nr LVII/410/2022 Rady Miasta Chełmna z dnia 14 grudnia 2022 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Miasta Chełmna na lata 2023-2027. Główne założenia to odnawianie zasobu mieszkaniowego poprzez budowę budynków, przeznaczanie pustostanów w złym stanie technicznym do najmu za remont, rozbiórki albo

sprzedaż budynków najstarszych w złym stanie technicznym, z czego pozyskane środki przeznaczone będą na prowadzenie inwestycji budowy nowych budynków wielorodzinnych, a także utrzymanie istniejącego zasobu.

Spółka jako podmiot wydzierżawiający od Gminy Miasto Chełmno na podstawie umowy dzierżawy nr GN.6845.4.2021 z dnia 29.09.2021 r. zasób nieruchomości mieszkalnych użytkowych i gruntowych odprowadziła w 2022 r. dzierżawę w wysokości 11.658,50 zł oraz podatek od nieruchomości w wysokości 196.844 zł. Spółka otrzymała od Miasta rekompensatę za powierzone zadanie w roku 2021 r. w wysokości 15 053, 67 zł. Z w/w kwot wynika, że bilans jest dodatni dla Miasta. Jednakże, w zależności od oczekiwań Miasta co do utrzymania zasobu tj. decyzji o przeprowadzaniu kapitalnych remontów zasobu miasta będzie uzależnione wsparcie Spółki w zakresie wykonywanego przez nią zadania w tym zakresie.

Jako podmiot prawa handlowego Spółka zobowiązana jest do racjonalnego wykorzystania zasobu tj. zbilansowania wpływów i wydatków w celu zapobiegania jego dekapitalizacji oraz możliwie najefektywniejszego wykorzystania zasobów, dlatego spółka podjęła szereg działań, które porządkują sytuację mieszkaniową tj.:

- rozpoczęła z dniem 01.12.2023 r. weryfikację dochodów Najemców zgodnie z art. 21c ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego* (Dz. U. z 2022 r. poz. 172 późn.zm.), co pozwoli na zastosowanie adekwatnych stawek czynszu wobec Najemców posiadających wyższe dochody niż określone w Uchwale Nr XLVII/337/2022 Rady Miasta Chełmna *w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Chełmno*, co pozwoli na optymalizację stawek czynszu w gminnym zasobie mieszkaniowym;

- zintensyfikowała działania windykacyjne tj. zawarto 70 ugód na ratalną spłatę zadłużenia, złożono do Sądu 45 pozwów o zapłatę, 21 wniosków egzekucyjnych, 100 o nadanie klauzuli wykonalności, 4 o eksmisję, odbyto 120 wizyt windykacyjnych w terenie, co spowodowało spadek zadłużenia o ponad 200.000,00 zł (dla porównania na dn. 31.12.2021 r. występował wzrost zadłużenia o ponad 32.000,00 zł);

- prowadzi wśród użytkowników lokali weryfikację ich uprawnień do najmu lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym m.in. pod względem zamieszkiwania i posiadania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego;

- prowadzi wielopłaszczyznowy system zamian lokali mieszkalnych, szczególnie pod względem zagęszczenia w oparciu o art. 21.4a Ustawy o z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*

(Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.), a także wyżej cytowaną Uchwałę w sprawie zasad wynajmowania lokali;

- prowadzi weryfikację standardu lokali mieszkalnych pod względem obniżek technicznych wynikających z art.7.1. Ustawy o z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.), w celu zgodności dokumentacji technicznej ze stanem faktycznym;

- przeprowadziła audyty budynków należących do Gminy-Miasto Chełmno oraz budynków o nieuregulowanym stanie prawnym, co pozwoliło na określenie priorytetów remontowych nieruchomości;

- prowadzi programu „Najem za remont” w ramach, którego kompleksowo wyremontowano 6 lokali mieszkalnych, a średnia stawka czynszu wynosi 7,00 zł/m² p.u. lokalu;

- zawiera porozumienia z dzierżawcami lokali użytkowych w zakresie rozliczania poczynionych nakładów oraz braku waloryzacji czynszów w sytuacji uzasadniającej udzielenie pomocy dla podmiotów, które znajdują się w trudnej sytuacji ekonomicznej;

W zakresie pozyskanych środków zewnętrznych na realizację inwestycji mieszkaniowych to w ciągu sześciu miesięcy od złożenia wniosku do Banku Gospodarstwa Krajowego na dofinansowanie budowy budynku przy ul. Kościelnej w Chełmnie z 44 – mieszkaniami udało się uzyskać pozytywną decyzję w zakresie weryfikacji wniosku. Działanie wymagało przedłożenia zaktualizowanego projektu wraz z prawomocnym pozwoleniem na budowę oraz szeregu innych dokumentów. Kwota inwestycji to 12.971.099,61 zł.

Z programu „wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu budownictwa komunalnego” pozyskano na to zadanie 85% kwoty inwestycji tj. 10 746 881,20 zł. Dodatkowo z Krajowego Zasobu Nieruchomości w ramach wsparcia ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa oczekujemy na dodatkowe 10% pokrycie kosztów tej inwestycji tj. 1 339 339,30 zł. Obecnie oczekujemy na przelanie w/w kwot na konto Gminy Miasta Chełmna. Uznanie rachunku w/w kwotami pozwoli na rozpoczęcie w/w inwestycji przez CHISM.

Spółka zleciła opracowanie koncepcji budowy budynku 15-mieszaniowego przy ul. Słowiczej w Chełmnie, jednakże z uwagi na uzgodnienia z Mieszkańcami tamtejszych okolic, jak również zdanie części Radnych Miasta Chełmna, zdecydowano o przeniesieniu inwestycji na ul. Biskupią 23A w Chełmnie. Projekt budynku przewiduje budowę 35-lokali mieszkalnych wraz z garażem podziemnym w systemie SIM tj. dla osób o wyższych zarobkach, gdzie preferowane są rodziny z dziećmi, osoby młode chcące pozostać w Chełmnie oraz osoby starsze, które oczekują podwyższenia standardu zamieszkiwania. Przewidywany koszt inwestycji to ponad 15 mln zł, z czego 35 % spółka pozyska z programu „wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego

programu budownictwa komunalnego”, 10 % z Krajowego Zasoby Nieruchomości. Będzie to możliwe ponieważ udało się Spółce złożyć wniosek w edycji wiosennej do programu Społecznego Budownictwa Czynszowego (SBC) i obecnie wniosek spółki jest w trakcie weryfikacji. Przewidywana jest tu partycypacja zainteresowanych Mieszkańców Chełmna w wysokości 20 % wartości mieszkania.

Plany związane z budową mieszkań do 2034 r.:

Lp.	Adres	Pow. w m2	Liczba Budynków	Liczba mieszkań	Planowany rok budowy	Szacunkowy koszt w zł	Typ inwestycji
1	Kościelna/Rycerska	~1600	1	44	2022/2024	13 mln	komunalny
2	Biskupia 23A (przv	~2000	1	35	2024/2026	15 mln	sim tj. z partycypacją i możliwością
3	Biskupia (jednostka)	~4500	3	140	2024/2034	50 mln	2xsim, 1xkomunalny
4	Słowicza	~600	1	15			rezygnacja

Inne pozyskane środki przez Spółkę to środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Toruniu na usunięcie wyrobów azbestowych z obiektu budowlanego przy ul. Żeglarskiej zlokalizowanym na terenie miasta Chełmna, Gminy Miasto Chełmno na dofinansowanie kosztów wykonania przyłącza gazowego na nieruchomości zlokalizowanej na terenie Gminy Miasto Chełmno przy ul. Wodnej 10. Spółka uczestniczyła również w przygotowaniu kosztorysów i korespondencji w celu pozyskania środków z budżetu państwa na remont lokali mieszkalnych - chronionych z programu kompleksowego wsparcia dla rodzin „za życiem” w kwocie 160 000 zł, co pozwoli na przeprowadzenie kapitalnego remontu dwóch mieszkań z dostosowaniem do potrzeb z orzeczeniem o niepełnosprawności.

W zakresie bieżącego utrzymania nieruchomości spółka przeprowadza wszelkie przeglądy przewidziane prawem, ubezpiecza budynki, zleca utrzymanie czystości, prowadzi bieżącą konserwację nieruchomości w ramach potrzeb przy wykorzystaniu własnego zespołu pracowników remontowo-gospodarczych.

Spółka przygotowała 35 pustostanów z czego dokonała w nich prace remontowe w różnym zakresie prac w zależności od stanu lokali pozostawionych przez Najemców.

Remonty lokali:

- a) 22 Stycznia 14/13
- b) Kościelna 6/8
- c) Kościelna 6/9
- d) Biskupia 3a/1
- e) Grudziądzka 10/5
- f) Polna 15a/4
- g) Polna 17a/2
- h) Polna 19/6
- i) Ogrodowa 6/10
- j) 22 Stycznia 27/2
- k) Rycerska 11/5

Instalacje elektryczne wymiana lub modernizacja:

- a) Poprzeczna 19/6
- b) Rynek 2a/3
- c) Biskupia 23a/7
- d) Polna 19/6
- e) Polna 17/12
- f) Kościelna 6/7
- g) Poprzeczna 27/4
- h) Ogrodowa 6/11
- i) Kościelna 6/6
- j) Plac Wolności 1/14
- k) Wojska Polskiego 5/6
- l) Młyńska 12/2
- ł) 22 Stycznia 17/4
- m) 22 Stycznia 50b
- n) Młyńska 12/13

Instalacje gazowe wymiana lub modernizacja spowodowane nieszczelnością:

- a) Poprzeczna 27/4 + doszczelnienie części wspólnej
- b) Wodna 14/1
- c) Wodna 14/3
- d) Dworcowa 5b/2a
- e) Wodna 14/4

- f) Wodna 10 – budowa przyłącza PSG wraz z rozprowadzeniem w części wspólnej
- g) Dworcowa 7
- h) Dworcowa 5c
- i) Kamionka 3
- j) 22 Stycznia 12/2 (partycypacja w kosztach)
- k) 22 Stycznia 16/3 (partycypacja w kosztach)

Przemurowywanie kominów przez firmy zewnętrzne oraz pracowników Spółki
zabezpieczenie elewacji budynków:

- a) Kamionka 1
- b) Poprzeczna 27
- c) Al. 3-go Maja (szkoła)

Roboty zdruńskie (przestawienie bądź naprawa):

- a) Dominikańska 16A/4
- b) Wodna 21/9
- c) 22 Stycznia 50/3
- d) Grudziądzka 27/5
- e) Rynek 26/10

W zakresie wymiany stolarki okiennej spółka odstępuje od wymiany okien w przypadku wniosków osób zadłużonych, przy czym istnieje możliwość wymiany okien we własnym zakresie co wpływa na pomniejszenie zadłużenia.

Remonty klatek schodowych:

- a) Kościelna 6
- b) Żeglarska 2

Spółka opracowała harmonogram remontów klatek schodowych, które będą prowadzili pracownicy spółki, tak aby w ciągu 5 lat pomalować wszystkie klatki w budynkach Miasta.

Z wyrazami szacunku,

BURMISTRZ

Artur Mikiewicz

Otrzymują:

1. Adresat
2. A/a

Do wiadomości:

1. Przewodniczący Rady Miasta Chełmna
2. Komisji Bezpieczeństwa, Pomocy Społecznej i Polityki Mieszkaniowej Rady Miasta Chełmna