

POLITYKA

MIESZKANIOWA

I ROZWOJU

PRZESTRZENNEGO

MIASTA CHEŁMNA

STRATEGIA ROZWOJU MIASTA CHEŁMNA 2021-2030 Z PERSPEKTYWĄ 2050

STRATEGIA ROZWOJU MIASTA – PROSTA, ZWIĘZŁA, OWSKAŹNIKOWANA

POLITYKA MIESZKANIOWA I ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

POLITYKA ROZWIĄZYWANIA PROBLEMÓW SPOŁECZNYCH

□ POLITYKA WYCHODZENIA Z KRYZYSU BEZDOMNOŚCI

POLITYKA SENIORALNA I INTEGRACJI SPOŁECZEŃSTWA

POLITYKA ROZWOJU KULTURY

POLITYKA ROZWOJU SPORTU I KULTURY FIZYCZNEJ

POLITYKA WSPÓŁPRACY Z ORGANIZACJAMI POZARZĄDOWYMI

POLITYKA ROZWOJU MARKI MIASTA I ROZWOJU TURYSTYKI

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAŁOŻENIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ I ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

CEL 1: Miasto Chełmno kreuje politykę przestrzenną dającą możliwość realizacji przedsięwzięć zaspokajających potrzeby mieszkaniowe oraz dającą możliwości rozwoju miasta.

NARZĘDZIA:

- PLAN WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI gminy miasto Chełmno – 3 letni plan uwzględniający zasady:
 - Każdego roku wystawiamy na sprzedaż minimum 10 działek mieszkaniowych jednorodzinnych,
 - Każdego roku wystawiamy na sprzedaż minimum 2 działki mieszkaniowe wielorodzinne,
 - Każdego roku wystawiamy na sprzedaż minimum 1 działkę o przeznaczeniu usługowym/produkcyjnym.
- STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CHEŁMNA:
 - Zabezpieczenie terenów inwestycyjnych stanowiących własność prywatną lub publiczną umożliwiającą realizację nowych inwestycji mieszkaniowych jedno i wielorodzinnych, nowych inwestycji produkcyjnych oraz usługowych.
- MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:
 - Sukcesywne wprowadzanie zmian w przepisach aktów prawa miejscowego, umożliwiających realizację nowych inwestycji mieszkaniowych, jak również przemysłowych i usługowych, dających możliwość realizacji zamierzeń inwestycyjnych inwestorów prywatnych, z zachowaniem ładu przestrzennego

ZAŁOŻENIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ I ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

CEL 2: Miasto Chełmno posiada różnorodną ofertę mieszkaniową umożliwiającą zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o zróżnicowanych dochodach

NARZĘDZIA:

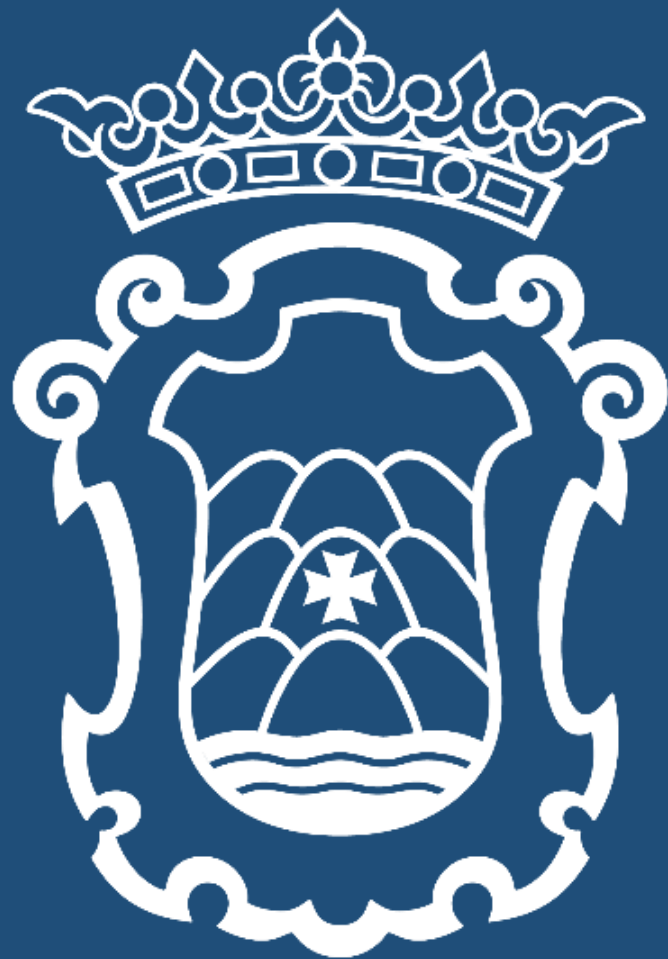
- Gminny zasób mieszkaniowy – lokale mieszkalne w najmie socjalnym oraz mieszkalnym (przydział z listy),
- Gminny zasób mieszkań na wynajem – wprowadzenie nowej formy gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy,
- Mieszkania zrealizowane w formule Towarzystwa Budownictwa Społecznego – tzw. Mieszkania z partycypacją, najemcy wpłacają 20% kwoty realizacji danego mieszkania (tzw. partycypacja), 80% kwoty realizacji inwestycji finansowana jest na zasadach określonych w Ustawie z dnia 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*,
- Wolny rynek mieszkań prywatnych – stymulowanie rozwoju rynku budowlanego (mieszkaniowego) z wykorzystaniem narzędzi określonych w CELU 1.

ZAŁOŻENIA POLITYKI MIESZKANIOWEJ I ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA

CEL 3: Chełmno miastem o różnorodnej, atrakcyjnej ofercie mieszkaniowej, stymulującej rozwój miasta.

NARZĘDZIA:

- Aktywna spółka społecznego budownictwa czynszowego (SBC) – Chełmińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. zapewnia rozwój gminnej substancji mieszkaniowej zapewniającej dostęp do mieszkań dla osób o niskich oraz średnich dochodach: mieszkania w najmie socjalnym i komunalnym, mieszkania gminne na wynajem, mieszkania partycypacyjne – formuła TBS,
- Chełmińskie TBS Sp. z o.o. korzysta z rządowych mechanizmów wspierających rozwój mieszkalnictwa, w tym finansowania Banku Gospodarstwa Krajowego, potencjalnie mechanizmu MIESZKANIE + i inny proponowanych form wsparcia, które w obecnej formule zakładu budżetowego są możliwe w ograniczonym zakresie,
- Progresywna polityka przestrzenna proponowana przez Referat Gospodarowania Nieruchomościami stymuluje rynek nieruchomości prywatnych, w tym deweloperskich – zaktywizowanie nowych terenów z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkalnictwo jedno i wielorodzinne.



POLITYKA

MIESZKANIOWA

I ROZWOJU

PRZESTRZENNEGO

MIASTA CHEŁMNA

STAN OBECNY

Stan obecny

☐ Referat Gospodarowania Nieruchomościami Urzędu Miasta Chełmna

- Sprzedaże gruntów i lokali stanowiących własność Gminy Miasto Chełmno,
- Zarządzanie gruntami stanowiącymi własność Gminy Miasto Chełmno oddanych w użytkowanie wieczyste,
- Monitorowanie obiektów stanowiących własność Gminy Miasto Chełmno oddanych w trwałe zarząd lub użyczenie,
- Realizowanie polityki mieszkaniowej miasta Chełmna (przydziały lokali socjalnych i mieszkalnych).

☐ Oddział Zarządzania Nieruchomościami Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Chełmnie

- Zarządzanie i administrowanie lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Miasto Chełmno,
- Zarządzanie i administrowanie lokalami usługowymi stanowiącymi własność Gminy Miasto Chełmno,
- Dzierżawy gruntów niezabudowanych stanowiących własność Gminy Miasto Chełmno.

Gospodarka mieszkaniowa 2018

	budynki Gminy	nieuregulowany stan prawny	wspólnoty mieszkaniowe	razem
Lokale mieszkalne	156	69	329	554
Lokale w najmie	114	51	262	427
Lokale socjalne	26	16	52	94
Lokale tymczasowe	0	0	2	2
Pustostany	16	2	13	31

■ Fundusz remontowy przekazywany do wspólnot mieszkaniowych

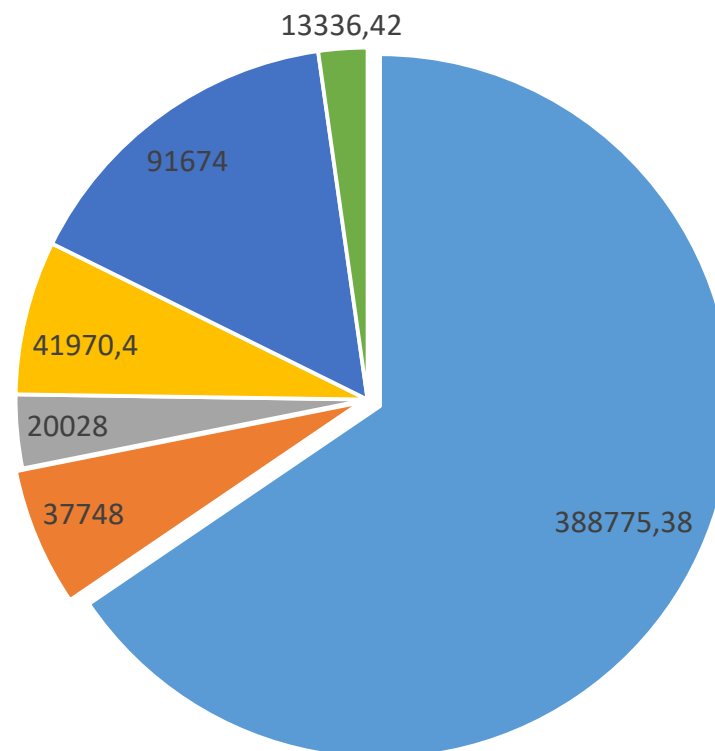
■ Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej

■ Roboty zduńskie

■ Prace dekarские/stropy

■ Remonty pustostanów

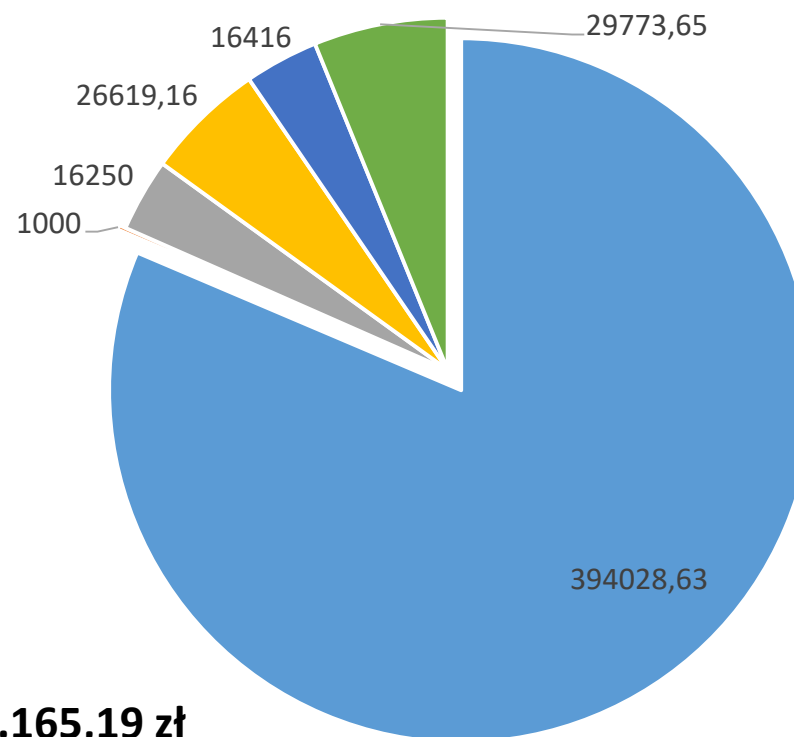
■ Remonty instalacji wod-kon, gaz, cw



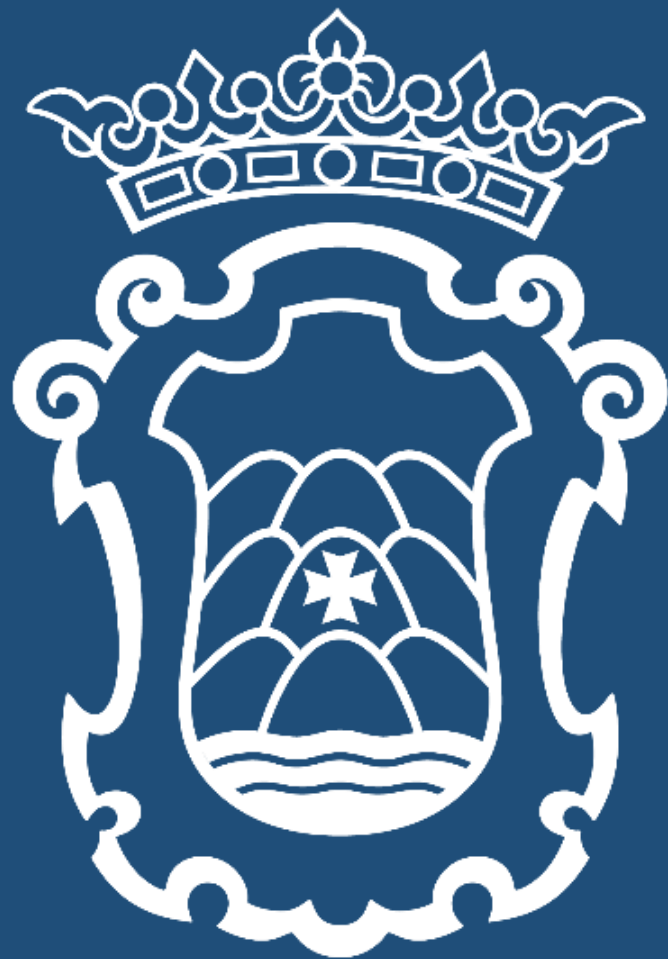
Gospodarka mieszkaniowa 2019

	budynki Gminy		nieuregulowany stan prawny		wspólnoty mieszkaniowe		razem	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Lokale mieszkalne	156	156	69	69	329	327	554	552
Lokale w najmie	114	128	51	52	262	271	427	451
Lokale socjalne	26	28	16	17	52	53	94	98
Lokale tymczasowe	0	0	0	0	2	3	2	3
Pustostany	16	15	2	3	13	13	31	31

- Fundusz remontowy przekazywany do wspólnot mieszkaniowych
- Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej
- Roboty zduńskie
- Prace dekarские/stropy
- Remonty pustostanów
- Remonty instalacji wod-kon, gaz, cw



+ środki na remonty pustostanów z UM: 135.165,19 zł



POLITYKA

MIESZKANIOWA

I ROZWOJU

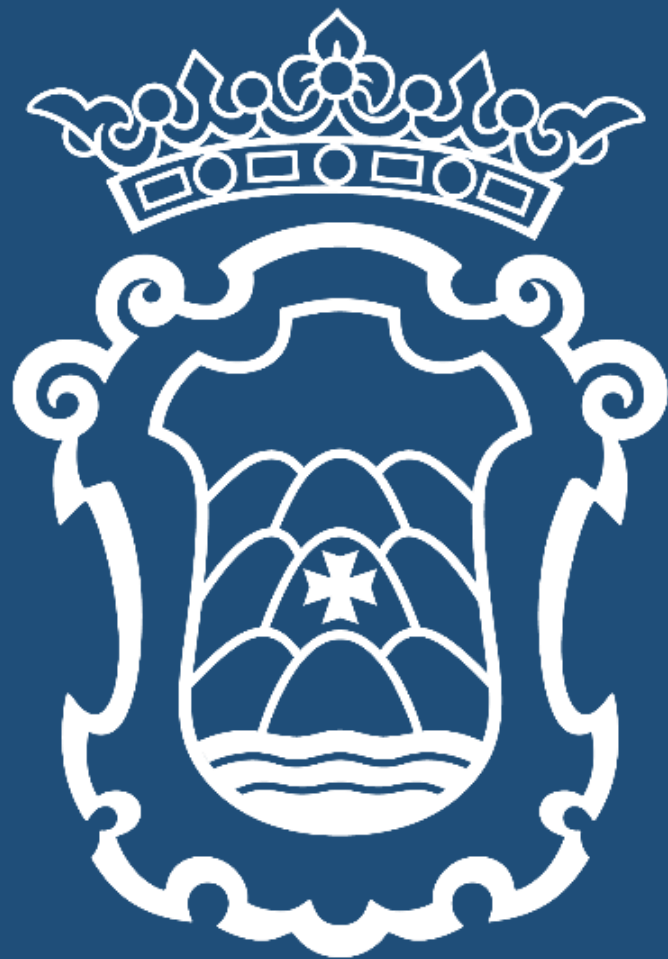
PRZESTRZENNEGO

MIASTA CHEŁMNA

PROBLEMY

PROBLEMY GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

- Polityka przestrzenna ukierunkowana na rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego znacząco ograniczyła możliwości rozwoju budownictwa wielorodzinnego na terenie miasta Chełmna,
- Skomplikowane zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymusza od samorządu dużego zaangażowania w celu aktywizacji nowych terenów, co przy środkach będących w dyspozycji Gminy znacząco ograniczyło stymulowanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (np. tereny przy ul. Gorczyckiego wymagające procedury podziału i scalenia),
- Ze względu na zabytkowy charakter dużej części budynków mieszkalnych (komunalnych) prace remontowe i konserwatorskie są bardziej kosztowne niż w przypadku budynków współczesnych,
- Obecna formuła administrowania i zarządzania nieruchomościami – zakład budżetowy – wyklucza możliwość sprawowania funkcji zarządczej przez ZWiK, wspólnoty (często z ponad 50% udziałem miasta) są zarządzane przez komercyjnych zarządców nieruchomości,
- Obecna formuła administrowania i zarządzania nieruchomościami – zakład budżetowy – wyklucza możliwość realizacji nowych inwestycji w ramach rządowych programów wsparcia mieszkalnictwa – finansowanie TBS, Mieszkanie Plus, Fundusz Mieszkań na Wynajem i inne, w tym instrumenty Banku Gospodarstwa Krajowego,
- Obecna formuła administrowania i zarządzania nieruchomościami – zakład budżetowy – wyklucza możliwość świadczenia usług komercyjnych – zarządzanie wspólnotami zewnętrznymi, co daje możliwość poprawy sytuacji ekonomicznej podmiotu.



POLITYKA

MIESZKANIOWA

I ROZWOJU

PRZESTRZENNEGO

MIASTA CHEŁMNA

PROPOZYCJA ROZWIĄZANIA

PODZIAŁ ZADAŃ W RAMACH POLITYKI MIESZKANIOWEJ I ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA



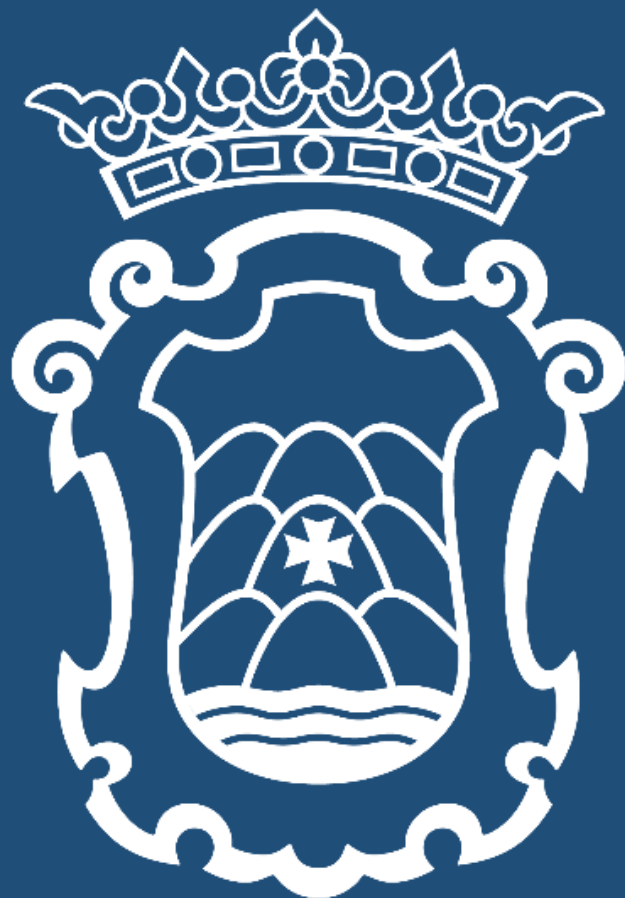
Referat Gospodarowania Nieruchomościami Urzędu Miasta Chełmna

- Przygotowanie i realizacja Planu Wykorzystania Zasobu Nieruchomości (co 3 lata z perspektywą na 5 lat),
- Prowadzenie (w tym monitoring) polityki przestrzennej,
- Sprzedaże gruntów stanowiących własność Miasta.
- Zarządzanie gruntami stanowiącymi własność Gminy Miasto Chełmno oddanych w użytkowanie wieczyste,
- Monitorowanie obiektów stanowiących własność Gminy Miasto Chełmno oddanych w trwałe zarząd lub użyczenie,
- Realizowanie polityki mieszkaniowej miasta Chełmna (przydziały lokali socjalnych i mieszkalnych), kontynuacja dobrej praktyki Społecznej Komisji Mieszkaniowej,
- Przejęcie dzierżaw gruntów niezabudowanych stanowiących własność Gminy Miasto Chełmno.



Chełmińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

- Zarządzanie i administrowanie lokalami mieszkalnymi stanowiącymi własność Gminy Miasto Chełmno,
- Zarządzanie i administrowanie lokalami usługowymi stanowiącymi własność Gminy Miasto Chełmno,
- Realizacja nowych komunalnych inwestycji mieszkaniowych (oraz mieszkaniowych z częścią usługową) – mieszkania na wynajem, w tym mieszkania w formule TBS,
- Możliwość rozwoju działalności komercyjnej na terenie miasta Chełmna (i nie tylko) dotyczącej gospodarki nieruchomościami – w tym zarządzanie i administrowanie nieruchomościami (np. wspólnoty mieszkaniowe).



**Chelmińskie
Towarzystwo
Budownictwa
Społecznego
Sp. z o.o.**

U S T A W A

z dnia 26 października 1995 r.

o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego

Opracowano na
podstawie: tj. Dz.
U. z 2019 r. poz.
2195.

Rozdział 2a

**Finansowanie zwrotne przez Bank Gospodarstwa Krajowego przedsięwzięć
inwestycyjno-budowlanych w ramach realizacji rządowego programu
popierania budownictwa mieszkaniowego**

Art. 15a. 1. Bank Gospodarstwa Krajowego udziela finansowania zwrotnego przez udzielanie kredytów w ramach realizacji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego.

2. Finansowanie zwrotne jest udzielane na warunkach preferencyjnych:

- 1) towarzystwom budownictwa społecznego spełniającym warunek, o którym mowa w art. 24 ust. 2,
 - 2) spółdzielniom mieszkaniowym,
 - 3) spółkom z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółkom akcyjnym, w których gmina lub gminy dysponują odpowiednio ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, niedziałającym w formie towarzystwa budownictwa społecznego, zwanym dalej „spółkami gminnymi”
- na przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane mające na celu budowę lokali mieszkalnych na wynajem lub budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Towarzystwa budownictwa społecznego

Art. 23. 1. Towarzystwa budownictwa społecznego mogą być tworzone w formie:

- 1) spółek z ograniczoną odpowiedzialnością;
- 2) spółek akcyjnych;
- 3) spółdzielni osób prawnych.

2. Do towarzystwa budownictwa społecznego, zwanego dalej „towarzystwem”, stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu spółek handlowych lub ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, ze zmianami wynikającymi z przepisów niniejszego rozdziału.

Art. 27. 1. Przedmiotem działania towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

2. Towarzystwo może również:

- 1) nabywać lokale mieszkalne i budynki mieszkalne oraz niemieszkalne, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne;
- 2) przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu;
- 3) wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach towarzystwa;
- 4) sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności;
- 4a) sprawować zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jego współwłasność;
- 5) prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budować lub nabywać budynki w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Chełmińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

SIEDZIBA: A (tymczasowa) ul. Kilińskiego 9 – OZN, ZWiK w Chełmnie, B (docelowa) ul. Dworcowa 1, UM Chełmno.

ZATRUDNIENIE: obecni pracownicy OZN, ZWiK w Chełmnie – propozycja przejścia na niezmiennych warunkach płacy i zbliżonych zakresach obowiązków do obecnie wykonywanych + PREZES.

ORGANY SPÓŁKI: Zarząd (od 1 do 3 osób, zakładamy zarząd jednoosobowy – PREZES), Rada Nadzorcza (członkami rady nadzorczej mogą być osoby o określonych w mocy ustawy kompetencjach i kwalifikacjach), Zgromadzenie Wspólników (100% własności spółki obejmie Gmina Miasto Chełmno, tym samym Burmistrz lub wyznaczona osoba pełni funkcję Zgromadzenia Wspólników).

DOKUMENT ORGANIZACYJNY/POWOŁUJĄCY: akt założycielski spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Bezzwrotne wsparcie budownictwa



O programie

BEZZWROTNE
wsparcie
budownictwa

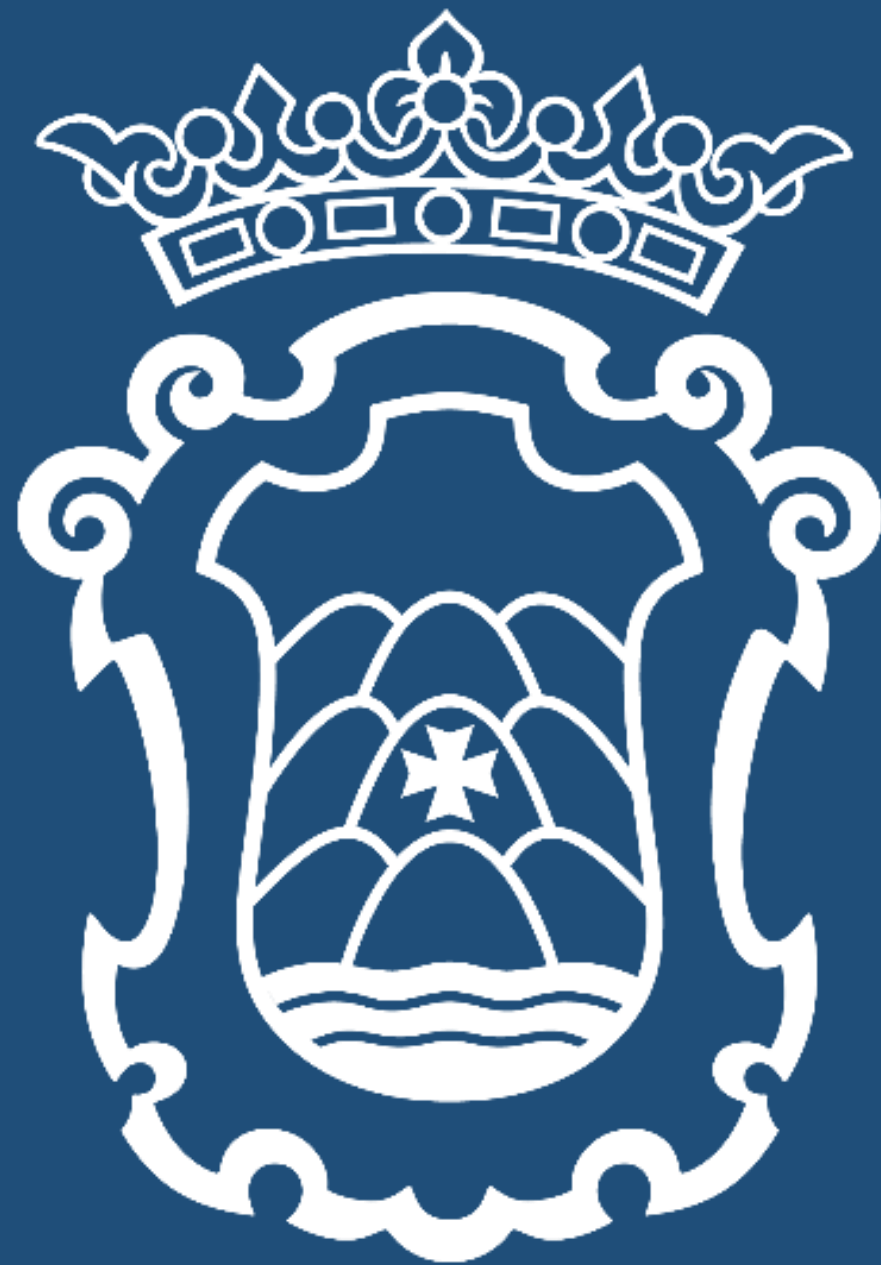
Wsparcie
ofiar
powodzi

Wprowadzone zmiany w programie wsparcia
budownictwa mieszkaniowego

Wniosek o
finansowe
wsparcie

Celem rządowego programu bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa jest zwiększenie zasobu lokali mieszkalnych oraz lokali i pomieszczeń z zakresu pomocy społecznej, służących zaspokajaniu potrzeb osób o niskich i przeciętnych dochodach.

Program finansowany jest ze **środków Funduszu Dopłat**, a jego obsługę prowadzi BGK.



MIASTO CHEŁMNO