

**ХМЕЛЬНИЦЬКА МІСЬКА РАДА**

**РІШЕННЯ**

**позачергової тридцять першої сесії**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

28.07.2023

41

від \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ м.Хмельницький

Про затвердження Програми підтримки і розвитку комунального підприємства «Агенція муніципальної нерухомості» на 2023 рік

Розглянувши пропозицію виконавчого комітету, керуючись Бюджетним кодексом України, Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду державного і комунального майна», міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Програму підтримки і розвитку комунального підприємства «Агенція муніципальної нерухомості» на 2023 рік згідно з додатком.

2. Відповідальність за виконанням рішення покласти на заступника міського голови –директора департаменту інфраструктури міста В.Новачка.

3. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань роботи житлово-комунального господарства, приватизації та використання майна територіальної громади.

Міський голова Олександр СИМЧИШИН

*Додаток*

*до рішення сесії міської ради*

*від 28.07.2023 року №41*

**Програма**

**підтримки і розвитку комунального підприємства «Агенція муніципальної нерухомості» на 2023 рік**

м.Хмельницький

2023 рік

**Паспорт**

**Програми підтримки і розвитку міського комунального підприємства «Агенція муніципальної нерухомості» на 2023 рік**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  з/п | Розробник програми | Комунальне підприємство «Агенція муніципальної нерухомості» |
| 1 | Відповідальний виконавець програми | Комунальне підприємство «Агенція муніципальної нерухомості» |
| 2 | Учасники програми | Управління житлової політики і майна Хмельницької міської ради, комунальне підприємство «Агенція муніципальної нерухомості» |
| 3 | Термін реалізації програми | 2023 рік |
| 4 | Етапи виконання програми | Програма виконується в один етап |
| 5 | Перелік бюджетів, які беруть участь у виконанні програми | кошти бюджету Хмельницької міської територіальної громади (далі – бюджет міської територіальної громади), власні кошти підприємства, кошти інших джерел не заборонені законодавством |
| 6 | Загальний обсяг фінансових ресурсів, необхідних для реалізації програми | 41,6 млн, грн. в тому числі:  залучені кошти (грантові) - 26,2 млн.грн та  бюджетні кошти - 15,4 млн.грн. |

**ЗМІСТ**

1. Загальні положення

2. Основна мета, цілі та пріоритетні завдання програми

3. Загальна інформація та сучасний стан КП «Агенція муніципальної нерухомості»

4. Аналіз реалізованих проєктів

5. Проблеми, на розв’язання яких спрямована програма та шляхи їх вирішення

6. План заходів виконання програми

7. Джерела фінансування Програми

8. Нормативно-правове забезпечення

9. Очікувані результати

**1. Загальні положення**

Програма підтримки і розвитку КП «Агенція муніципальної нерухомості» на 2023 рік (далі – Програма) спрямована на здійснення заходів по реновації, модернізації, реконструкції, ремонту об’єктів нежитлового фонду, підтриманню його в належному технічному стані з оптимальним використання матеріальних та фінансових ресурсів.

Передумовами розроблення Програми підтримки і розвитку КП «Агенція муніципальної нерухомості» на 2023 рік є:

- необхідність здійснення комплексних заходів по капітальному ремонту та реконструкції приміщень і будівель комунальної власності, які перебувають на балансі підприємства;

- потреба в модернізації мереж окремих об’єктів;

- впровадження заходів енергозбереження

- зменшення витрат на енергоресурси.

**2. Основна мета, цілі та пріоритетні завдання програми**

***Основною метою*** КП «Агенція муніципальної нерухомості» є забезпечення якісного виконання статутних завдань з утримання нежитлових приміщень міської комунальної власності, підвищення рівня конкурентноздатності об’єктів комунальної власності на ринку оренди нерухомого майна, покращення попиту на комунальні приміщення, шляхом вжиття комплексних заходів по приведенню такого майна до належного технічного стану.

***Основними цілями*** підприємства при формуванні даної програми є:

І. Покращення техніко-експлуатаційних якостей об’єктів оренди;

ІІ. Енергозбереження та збільшення енергоефективності приміщень.

***Пріоритетними завданнями*** підприємства на 2023 рік є:

- реконструкція/капітальний ремонт приміщень і будівель, що перебувають на обліку підприємства;

- проєктування та виконання робіт з енергозбереження – утеплення фасадів та заміни вікон в будівлях та приміщеннях.

**3. Загальна інформація та сучасний стан КП «Агенція муніципальної нерухомості»**

Комунальне підприємство «Агенція муніципальної нерухомості» створене відповідно до рішення Хмельницької міської ради від 18.12.1998 року №55 на базі відокремленої частини комунальної власності територіальної громади м.Хмельницького.

Власником підприємства є Хмельницька міська територіальна громада в особі Хмельницької міської ради.

Підприємство є юридичною особою, має відокремлене майно (статутний капітал становить 40 263,5 тис. грн), самостійний баланс, рахунки в установах банку, круглу печатку, кутовий та інші штампи зі своїм найменуванням та інші реквізити. Активи підприємства станом на 30.09.2022 р. становлять 239 403,5 тис. грн.

Предметом господарської діяльність підприємства є:

- утримання та обслуговування окремо стоячих нежитлових будівель та приміщень, переданих підприємству на баланс;

- облік нежитлових приміщень міської комунальної власності, які утримуються на балансі підприємства,

- забезпечення утримання майна, що перебуває на балансі підприємства у належному технічному стані, забезпечення проведення ремонтних робіт даного майна;

- здійснення контролю за використанням майна переданого в оренду;

- нарахування орендної плати та здійснення контролю за своєчасністю її сплати;

- утримання громадської вбиральні, розміщеної на земельній ділянці, що перебуває у користуванні комунального підприємства.

Підприємством проводиться робота щодо передачі в оренду та утримання нежитлових приміщень (готуються документи, необхідні для укладення договорів оренди приміщень комунальної власності – довідки, проєкти рішень виконавчого комітету, інформація про об’єкти оренди, акти приймання передачі майна; проводиться контроль за експлуатацією нежитлових будівель (приміщень) комунальної власності та виконання умов договорів оренди; вживаються заходи для зменшення дебіторської заборгованості відповідно до чинного законодавства; виконуються рішення та накази Господарського суду про примусове виселення боржників та стягнення заборгованості; проводиться збір та перерозподіл орендної плати.

Кошти, отримані від оренди нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) розподіляються підприємством, згідно рішення сесії №45 від 14.07.2021р. наступним чином:

60% фактично отриманих коштів перераховується до загального фонду бюджету Хмельницької міської територіальної громади;

40% фактично отриманих коштів використовується підприємством на покриття витрат на його функціонування, утримання, експлуатацію та ремонти нежитлових приміщень, які перебувають на його балансі.

Наразі переважна більшість основних засобів, які обліковуються на балансі підприємства були зведені та введені в експлуатацію в 60 р.р. минулого століття, мають суттєвий знос конструктивних елементів та інженерних мереж, які потребують постійного відновлення.

Для забезпечення належного технічного стану нежитлових приміщень комунальної власності підприємством проводяться роботи з організації експлуатації окремих будівель, що перебувають на його балансі:

- виконується утримання та обслуговування інженерних мереж будинків для забезпечення таких будівель відповідними комунальними послугами;

- укладаються договори з підприємствами - надавачами комунальних послуг та договори на відшкодування витрат орендарями;

- здійснюється утримання прибудинкових територій.

Підприємство є найбільшим балансоутримувачем об’єктів комунальної власності міста Хмельницького.

Станом на 01.01.2023 на балансі МКП «Агенція муніципальної нерухомості» знаходилось 198 приміщень і будівель загальною площею 84,3 тис.кв.м., з яких:

- 43 окремостоячих будівлі, з яких 19 об’єктів, які належать до культурної спадщини м.Хмельницького;

- передано в оренду об’єктів площею 68,2 тис.кв.м, що становить 81% від облікової кількості приміщень.

- 19,1 тис.кв.м площа вільних приміщень, з них 7,5 тис.кв.м – технічні, 8,3 тис.кв.м - не користуються попитом потенційних орендарів через незадовільний технічний стан.

На балансі підприємства обліковуються: приміщення загальною площею 3,3 тис. кв.м, які знаходяться в селах, що увійшли до Хмельницької територіальної громади:

- сквер біля ТЦ «Дитячий Світ»;

- приміщення в районі шлюзного мосту;

- модульна громадська вбиральня

- споруда цивільного захисту.

КП «Агенція муніципальної нерухомості» повністю та або частково забезпечує утримання та обслуговування 13 окремо стоячих будівель (здійснює охорону, обслуговування внутрішньо будинкових мереж, прилеглих територій, облік комунальних послуг).

Підприємством здійснюється нарахування орендних та інших визначених договорами платежів, ведеться постійний контроль за їх сплатою (укладено договори оренди з 482 орендарями).

**4. Аналіз реалізованих проєктів**

Комунальним підприємством «Агенція муніципальної нерухомості» ведеться цілеспрямована робота по відновленню основних фондів.

Протягом 2021-2022 років комунальним підприємством «Агенція муніципальної нерухомості» за власні кошти проведено ремонти приміщень комунальної власності на суму 1 571,1 тис.грн, серед яких:

- вул.Кам’янецька,2 (ремонт будівлі, внутрішніх мереж, систем пожежної сигналізації та пожежного спостереження ) – 303,3 тис.грн.;

- вул.Інститутська,5 (ремонт приміщення та внутрішніх мереж) – 175,0 тис.грн.;

- вул.Проскурівського підпілля,71 (ремонт внутрішніх мереж) – 17,3 тис.грн..;

- вул.Проскурівська,4/3 (ремонт приміщення) – 376,8 тис.грн.;

- вул.Кам’янецька,74 (ремонт внутрішніх мереж) – 7,7 тис.грн.;

- вул.Соборна,16 (ремонт покрівлі) – 10,9 тис.грн.

Також, протягом 2021-2022 років проведено ремонтні роботи за бюджетні кошти на суму 368,2 тис.грн.: ремонт систем пожежної сигналізації та пожежного спостереження в будівлі на вул.Кам’янецька,2 – 300,0 тис.грн.; (ремонт приміщення бомбосховища за адресою вул.Кам’янецька,257/1 – 68,2 тис.грн.).

**5. Проблеми, на розв’язання яких спрямована Програма та шляхи їх вирішення**

5.1. Однією з проблем КП «Агенція муніципальної нерухомості» є стан об’єктів нерухомого майна, які перебувають на балансі останнього. Наразі переважна більшість основних засобів, які обліковуються на балансі підприємства були зведені та введені в експлуатацію в 60 р.р. минулого століття, мають суттєвий знос конструктивних елементів та інженерних мереж, які потребують постійного відновлення основних фондів. Середня зношеність приміщень облікованих на балансі підприємства становить близько 65%. Технічний стан приміщень суттєво впливає на рівень конкурентоспроможності комунального майна на ринку оренди, а отже і на рівень попиту останнього. Це в свою чергу впливає на рівень передачі об’єктів комунальної власності в оренду та на розмір коштів отриманих від передачі приміщень в оренду, що в свою чергу відображається на фінансовій можливості балансоутримувача щодо здійснення необхідних ремонтних робіт. Підприємством здійснюються заходи щодо підготовки та здійснення ремонтних робіт по окремих об’єктах, але у зв’язку загальноекономічною ситуацією в країні (кілька хвиль COVID, оголошення воєнного стану, зростання цін на товари, роботи, послуги), його можливості досить обмежені.

Підприємство в межах своїх фінансових можливостей частково оновлювало стан приміщень, але цього не достатньо, для забезпечення ефективної реалізації статутних завдань підприємства, і є потреба у комплексних ремонтно-відновлювальних заходах. Отже, основні фонди підприємства потребують ремонтних робіт капітального характеру, і враховуючи обсяг таких робіт, їх здійснення можливе лише за рахунок залучених коштів (бюджету громади, донатів від міжнародних інституцій).

5.2. У зв’язку з повномасштабною війною на території України та загрозою ракетних атак по країні є потреба у підтриманні технічного стану споруди цивільного захисту, яка перебуває на балансі підприємства та тимчасових укриттів в будівлях.

5.3 В окремих будівлях підприємство, як балансоутримувач, забезпечує надання комунальних послуг. Фактичними споживачами цих послуг є орендарі приміщень в будівлях, які зобов’язані відшкодовувати вартість цих послуг балансоутримувачу. За умов значного зростанням витрат за спожиті енергоносії в будівлях будинків побуту на вул.Інститутській,5, на вул.Кам’янецькій,2, на вул.Проскурівській,4/3 та невідповідністю рівня обігріву даних приміщень до вартості спожитого обсягу теплоносія, які інколи в кілька разів перевищують розмір орендних платежів, є нагальна потреба у вжитті комплексних енергозберігаючих заходів. Комплексний підхід значно забезпечить економію енергоресурсів та усуне причину виникнення заборгованості по відшкодуванню послуг за теплопостачання.

5.4. На балансі підприємства перебуває 19 об’єктів, які належать до культурної спадщини м.Хмельницького, більша частина яких потребує капітального ремонту. Втім, зважаючи на особливий правовий статус даних об’єктів, виконання самих ремонтно-реставраційних робіт та виготовлення проєкто-кошторисної документації для їх виконання, потребує значних фінансових ресурсів.

5.5. Протягом 2021 року на баланс підприємства передано понад 3000 кв.м площ нежитлових приміщень, які розташовані в селах, що увійшли до складу Хмельницької міської територіальної громади. Лише 25% даних приміщень передані в оренду, решта є вакантними, проте не можуть бути передані в оренду внаслідок ряду причин: згадане майно не користується попитом через його незадовільний технічний (подекуди аварійного) стан, та потребує капітального ремонту; також, відповідно до вимог чинного законодавства, на це майно слід оновити всю технічну документацію.

**6. План заходів виконання програми**

В рамках Програми підтримки та розвитку комунальним підприємством «Агенція муніципальної нерухомості» на 2023р. розроблено комплекс заходів, спрямованих на поліпшення технічного стану нежитлових приміщень і будівель комунальної власності, підвищення їх енергоефективності, зокрема:

Протягом першого півріччя 2023 року підприємством заплановано за власні кошти виконати ремонтні роботи на загальну суму 3013,5 тис.грн:

- капітальний ремонт першого поверху торгівельного центру «Дитячий Світ» на вул.Проскурівській,4/3 (модернізовано систему опалення, виконано електромонтажні роботи та роботи по заміні вікон та дверей, внутрішні оздоблювальні роботи, змонтовано сучасні скляні модулі вітрин, проведено благоустрій території).

- проведено електромонтажні роботи в приміщеннях будівлі на вул.Героїв Майдану,12 та мощення прилеглої території до будівлі;

- замовлено проєктно-кошторисну документацію на здійснення робіт по: Капітальному ремонту з утеплення фасадів та заміни віконних блоків (3-4 поверхів) в нежитловій будівлі за адресою: м.Хмельницький, вул.Інститутська, буд.5; Капітальному ремонту з утеплення фасадів та заміни віконних блоків в будівлі за адресою: м.Хмельницький, вул.Кам’янецька, буд.2; Капітальному ремонту з утеплення фасадів та заміни віконних блоків в будівлі торгівельного центру «Дитячий Світ» за адресою: м.Хмельницький, вул.Проскурівська, буд.4/3;

- замовлено та виготовлено енергетичні сертифікати на будівлі на вул.Кам’янецькій,2 та Проскурівській,4/3.

В зв’язку із значним зростанням витрат за спожиті енергоносії в будівлях на вул.Кам’янецькій,2 та на вул.Проскурівській,4/3, та невідповідністю рівня обігріву даних приміщень до вартості спожитого обсягу теплоносія, які інколи в кілька разів перевищують розмір орендних платежів, підприємством замовлено та виготовлено енергетичні сертифікати на дані об’єкти. За даними сертифікату, для забезпечення (підвищення рівня) енергетичної ефективності, по даних об’єктах слід виконати ряд заходів з енергозбереження (виконати заміну вікон на енергозберігаючі, провести утеплення зовнішніх фасадів, утеплення покрівлі). На виконання положень енергетичного сертифікату, підприємством замовлено виготовлення проєктно-кошторисної документації на здійснення капітального ремонту з утеплення фасадів та заміни віконних блоків по згаданих об’єктах.

Протягом другого півріччя 2023 року підприємством за кошти міського бюджету та за рахунок залучених (грантових) коштів виконати ремонтні роботи на загальну суму 41,6 млн.грн , зокрема.

1. З метою дотримання вимог законодавства у сфері техногенної та пожежної безпеки, необхідно завершити роботи по обладнанню будинку побуту «Південний Буг» на вул.Кам’янецькій,2 системою пожежної сигналізації на суму 900 367,73 грн.

2. З метою вжиття заходів по енергозбереженню, необхідно виконати роботи по утепленню покрівлі, заміні віконних блоків та дверей (огороджувальних конструкцій) в будинку побуту «Південний Буг» на вул.Кам’янецькій,2 на суму 3 706 518,00 грн.

3. Для збереження об’єкта культурної спадщини на вул.Героїв Маріуполя,4 (теперішній РАЦС), замовлено проєкт реставрації фасаду та даху будівлі вартістю понад 1000000 грн.

4. Програмою розвитку ООН (ПРООН) в Україні впроваджено проєкт «Підтримки швидкого економічного розвитку українських муніципалітетів (SRER)», який фінансується Урядом Німеччини через Німецьке товариство міжнародного співробітництва. Вказаний проєкт спрямований на залучення ресурсів на реконструкцію комунальних приміщень. КП «Агенція муніципальної нерухомості» було подано заявку на участь в згаданому Конкурсі місцевих ініціатив. За результатами конкурсного відбору, проєктна ініціатива «Формування інноваційного бізнес-середовища шляхом проведення капітального ремонту, розкриття потенціалу та осучаснення застарілого торговельного центру» (щодо торгівельного центру «Дитячий Світ» на вул.Проскурівській,4/3) увійшла до переліку переможців. Вартість проєкту становить 894 908,75 євро, що складає 35,8 млн.грн. (відповідно до середнього поточного курсу за 1 євро - 40,00 грн, з них:

- 73% вартості проєктної ініціативи в розмірі 26,2 млн.грн має бути профінансована ПРООН (грантодавцем);

- 27% вартості робіт, що складає 9,8 млн.грн, згідно умов конкурсу, має бути профінансована за рахунок коштів громади.

Зокрема, в рамках даного проєкту, за рахунок бюджетних коштів планується виконати:

- Реконструкцію будівлі торгівельного центру «Дитячий Світ» (заміна ліфта) за адресою: м.Хмельницький, вул.Проскурівська, буд.4/3 – 2 606 744,00 грн.

- Капітальний ремонт будівлі торгівельного центру «Дитячий Світ» за адресою: м.Хмельницький, вул.Проскурівська, буд.4/3, в тому числі допоміжних та технічних приміщень, системи опалення, вентиляції, водопостачання та водовідведення, пожежної сигналізації та пожежогасіння - 7 222 880, 00 грн.

**7. Джерела фінансування Програми**

1. Виконання вказаних цілей і завдань Програми передбачається здійснювати за рахунок:

- коштів бюджету Хмельницької міської територіальної громади;

- інвестиційні кошти (кошти ПРООН).

2. Заходи та обсяги фінансування, передбачені Програмою, можуть змінюватись під час бюджетного періоду.

3. Фінансування за Програмою здійснюватиметься відповідно до вимог нормативно-правових актів.

**8. Нормативно-правове забезпечення**

При розробленні Програми підтримки і розвитку КП «Агенція муніципальної нерухомості» на 2023 р. враховано наступні законодавчі, нормативні та нормативно-методичні документи:

- Закон України «Про енергетичну ефективність»;

- Закон України «Про оренду державного та комунального майна»;

- Програма економічного і соціального розвитку Хмельницької міської територіальної громади на 2023 рік;

- Стратегічний план розвитку Хмельницької міської територіальної громади на 2021-2025 рр.

- Програма економічного і соціального розвитку Хмельницької міської територіальної громади на 2023 рік.

**9. Очікувані результати**

Реалізація заходів Програми підтримки і розвитку КП «Агенція муніципальної нерухомості» на 2023р. дозволить забезпечити:

1. Покращення стану об’єктів нежитлового фонду, підвищення їх економічної привабливості.

2. Покращення енергоефективності, якості, надійності та екологічної стабільності будівель і приміщень в цілому.

3. Покращення умов експлуатації приміщень.

4. Зменшення використання енергоресурсів.

Секретар міської ради Віталій ДІДЕНКО

Директор комунального підприємства

«Агенція муніципальної нерухомості» Іріна ШЕВЧУК