

Додаток  
до рішення \_\_\_\_\_ сесії міської ради  
від \_\_\_\_\_ року № \_\_\_\_\_

**Програма  
підтримки і розвитку комунального підприємства «Агенція муніципальної  
нерухомості» на 2024 рік**

м.Хмельницький  
2024 рік

**Паспорт  
Програми підтримки і розвитку міського комунального підприємства «Агенція  
муніципальної нерухомості» на 2024 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	2024 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	7 943,192 тис.грн. в тому числі: бюджетні кошти -1 300,00 тис.грн. власні кошти підприємства-6 643,192 тис.грн

## 1. Загальні положення

Програма підтримки і розвитку КП «Агенція муніципальної нерухомості» на 2024 рік (далі – Програма) спрямована на здійснення заходів по реновації, модернізації, реконструкції, ремонту об'єктів нежитлового фонду, підтриманню його в належному технічному стані з оптимальним використанням матеріальних та фінансових ресурсів.

Передумовами розроблення Програми підтримки і розвитку КП «Агенція муніципальної нерухомості» на 2024 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;
- раціональне використання та економія ресурсів.

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

Програма розроблена КП «Агенція муніципальної нерухомості» яке є комунальним унітарним комерційним підприємством, створене на базі відокремленої частини комунальної власності Хмельницької міської територіальної громади. Власником Підприємства є Хмельницька міська територіальна громада, в особі Хмельницької міської ради.

Основною метою Програми є виконання пріоритетних завдань економічного й соціального розвитку Хмельницької міської територіальної громади спрямованих на забезпечення високої якості комунальної нежитлової нерухомості, як потенційних об'єктів оренди, забезпечення безбитковості та стабільності комунального підприємства «Агенція муніципальної нерухомості», виконання зобов'язань з виплати заробітної плати працівникам, обов'язкових соціальних виплат, податків, тощо.

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

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

- I. Покращення техніко-експлуатаційних якостей об'єктів оренди;
- II. Енергозбереження та збільшення енергоефективності приміщень.

**Пріоритетними завданнями** підприємства на 2024 рік є:

- реконструкція/капітальний ремонт приміщень і будівель, що перебувають на обліку підприємства;
- проектування та виконання робіт з енергозбереження, економії ресурсів –утеплення фасадів та заміни вікон в будівлях та приміщеннях, удосконалення обліку та способів регулювання подачі ресурсів.

## 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. Рішенням п'ятої сесії Хмельницької міської ради від 21.04.2021 № 72 комунальне підприємство по утриманню нежитлових приміщень комунальної власності перейменовано в комунальне підприємство «Агенція муніципальної нерухомості».

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.

Предметом господарської діяльності 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, проекти 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; здійснюється контроль за своєчасністю та повнотою сплати орендних платежів, проводиться збір та перерозподіл орендної плати).

Кошти, отримані від оренди нерухомого майна (будівель, споруд, приміщень) розподіляються підприємством, згідно рішення 39 сесії Хмельницької міської ради №15 від 02.05.2024р. наступним чином:

40% фактично отриманих коштів перераховується до загального фонду бюджету Хмельницької міської територіальної громади, до 10 числа місяця наступного за звітним;

60% фактично отриманих коштів залишається підприємству на покриття витрат на його функціонування, утримання та для утримання, експлуатації та ремонту нерухомого майна, які перебуває на його балансі.

Наразі переважна більшість основних засобів, які обліковуються на балансі підприємства були зведені та введені в експлуатацію в 60-ті роки . 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 нежитлових об'єктів комунальної власності міста Хмельницького.

Станом на 01.01.2024 на балансі КП «Агенція муніципальної нерухомості» знаходиться 197 приміщень і будівель загальною площею 80,0 тис.кв.м., з яких:

- 41 окремостояча будівля, з яких 18 об'єктів, які належать до культурної спадщини м. Хмельницького;

- передано в оренду об'єктів площею 65,2 тис.кв.м, що становить 81,5 % від облікової площі приміщень.

- 10,2 тис.кв.м площа вільних приміщень, з них, 8,3 тис.кв.м - не користуються попитом потенційних орендарів через незадовільний технічний стан.

- 7,5 тис.кв.м – технічні та службові приміщення.

На балансі підприємства обліковуються: приміщення загальною площею 3,6 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 9 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 434 орендарями).

#### 4. Аналіз реалізованих проєктів

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

Зокрема, протягом 2023 року для виконання поставлених завдань підприємством за власний кошт було виконано комплекс заходів по осучасненню будівлі ТЦ «Дитячий світ», зокрема:

- замовлено та виготовлено проєкт дизайну інтер'єру приміщень загального користування першого поверху торговельного центру «Дитячий світ» за адресою: м. Хмельницький, вул. Проскурівська 4/3;
- замовлено та виготовлено енергетичний сертифікат на будівлю;
- замовлено та виготовлено технічні умови на реконструкцію існуючої системи опалення, встановлення ІТП в ТЦ;
- на підставі вихідних даних та згідно дизайн-проєкту підприємством повністю відремонтовано та оновлено приміщення на першому поверсі (в правому крилі) ТЦ;
- виконано роботи з благоустрою прилеглої території біля ТЦ.

**Всього в 2023р. підприємством за власний кошт виконано ремонтних робіт в будівлі ТЦ «Дитячий світ» на суму 3 014,8 тис. грн.** На сьогодні, всі роботи повністю завершено, перший поверх відкритий для відвідувачів, в торгових відділах працюють орендарі.

В результаті вказаних реноваційних заходів докорінно змінився стан муніципального майна, створився якісно новий сучасний бізнес простір. Комплексні заходи дозволити підвищити енергоефективність, якість, і конкурентоздатність даного майна, що в майбутньому призведе до суттєвої економії на енергоресурсах та збільшенню надходжень від орендних платежів.

З метою реновації будівлі в цілому підприємством було подано заявку на участь в конкурсі на отримання гранту від ПРООН, який здійснюється в рамках проєкту «Підтримки швидкого економічного відновлення українських муніципалітетів», для фінансування інвестиційного проєкту «Формування інноваційного бізнес-середовища шляхом проведення капітального ремонту, розкриття потенціалу та осучаснення торговельного центру «Дитячий Світ» на вул. Проскурівській, 4/3. За результатами конкурсного відбору дана проєктна ініціатива увійшла до списку переможців. Розмір виграного гранту склав – 654 836,75 євро.

З метою реалізації зазначеного інвестиційного проєкту підприємством замовлено та виготовлено проєктно кошторисну документацію та пройдено експертизу на роботи:

- «Капітальний ремонт будівлі торговельного центру «Дитячий Світ» за адресою: м. Хмельницький, вул. Проскурівська, буд. 4/3, в тому числі приміщення 2 поверху та головної сходової клітини (внутрішнє оздоблення, ремонт санвузла, електромонтажні роботи).
- Капітальний ремонт будівлі торговельного 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».
- «Капітальний ремонт з утеплення фасадів та заміни віконних блоків в будівлі торговельного центру «Дитячий Світ» за адресою: м. Хмельницький, вул. Проскурівська, буд. 4/3».
- «Реконструкція будівлі торговельного центру «Дитячий світ» (заміна ліфта) за адресою:

м. Хмельницький, вул. Проскурівська, буд.4/3».

Враховуючи, те що здійснення ремонтних робіт з залученням грантових коштів здійснюється на умовах співфінансування таких робіт місцевими муніципалітетами, підприємством як балансоутримувачем даної будівлі було проведено процедури закупівлі та розпочаті роботи по проектам, які фінансуються за рахунок *міського бюджету* :

- «Реконструкція будівлі торговельного центру «Дитячий світ» (заміна ліфта) за адресою: м. Хмельницький, вул. Проскурівська, буд. 4/3»;
- «Капітальний ремонт будівлі торговельного 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» I черга.

**Протягом 2023р. в будівлі ТЦ «Дитячий світ» за кошти бюджету громади виконано ремонтних робіт на суму 4 894,6 тис. грн.**

За результатами даного інвестиційного проєкту буде проведено утеплення будівлі та даху, замінено старі вікна другого поверху, проведено капітальний ремонт системи опалення, вентиляції, водопостачання та водовідведення, пожежної сигналізації та пожежогасіння та облаштовано укриття для відвідувачів та орендарів ТЦ.

Виконання реконструкції будівлі з заміною ліфта забезпечить доступ до ТЦ людям з особливими фізичними потребами (маломобільним групам населення), а також дозволить відвідувачам діставатись на дах будівлі, де в майбутньому можливо створити окремий бізнес простір. Крім того, на другому поверсі буде облаштовано виставку продаж, котра буде також функціональним конференц залом. Приміщення буде використовуватись для проведення навчань для розвитку бізнесу показів представників легкої промисловості. Це створить потенціал для бізнесу та, як наслідок, дозволить підвищити економічну стійкість громади.

Також, за **кошти бюджету громади в 2023р.** було виконано роботи з капітального ремонту системи пожежної сигналізації, системи керування, евакуювання, системи центрального пожежного спостереження в Будинку побуту на вул. Кам'янецькій, 2 вартістю **899,69 тис. грн.**

Враховуючи системний підхід до забезпечення енергоефективності будівель що перебувають на балансовому обліку підприємства, останнім було за власний коштом:

- замовлено енергетичний сертифікат на будівлі: Будинок побуту на вул. Кам'янецькій, 2.
  - представниками МКП «Хмельницьктеплокомуненерго» проведено аудит системи централізованого опалення будівлі на вул. Кам'янецькій, 2 та замовлено технічні умови на реконструкцію існуючої системи опалення, встановлення ІТП в згаданій будівлі;
  - замовлено ПКД на роботи: «Капітальний ремонт з утеплення фасадів та заміни віконних блоків в будівлі за адресою: м. Хмельницький, вул. Кам'янецька, буд. 2».
  - замовлено ПКД на роботи: «Капітальний ремонт з утеплення фасадів та заміни віконних блоків (3-4 поверхів) в нежитловій будівлі за адресою: м. Хмельницький, вул. Інститутська, буд. 5».
- модернізовано освітлення місць загального користування із заміною на енергозберігаючі лампи та світильники з датчиками руху

За кошти підприємства в будівлі на вул. Кам'янецькій, 2 виконано роботи по заміні вікон, виконано поточний ремонту приміщень на 6 та 4 поверхах вартістю **504, 86 тис. грн**

Крім того, за кошти підприємства були проведені ремонтні роботи в будівлях:

- на вул. Героїв Майдану, 12.
- на вул. Проскурівській, 35.
- на вул. Козацькій, 54.

Загалом підприємством протягом 2023 року виконано ремонтних робіт вартістю – **10 477, 13 тис. грн** (без ПДВ), в т.ч.:

- за кошти підприємства – 4 682,93 тис. грн,
- за кошти бюджету громади – 5 794,20 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 – ті роки 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 проведення ремонтних робіт капітального характеру, і враховуючи обсяг таких робіт, їх здійснення можливе лише за рахунок залучених коштів (бюджету громади, донорських коштів від міжнародних інституцій та фондів).

5.2. У зв'язку з оголошенням воєнного стану 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 відшкодувати вартість цих послуг балансоутримувачу. За умов значного зростання витрат за спожиті енергоносії в будівлях будинків побуту на вул. Інститутській, 5, на вул. Кам'янецькій, 2, та невідповідності рівня обігріву даних приміщень до вартості спожитого обсягу теплоносія, які інколи в кілька разів перевищують розмір орендних платежів, є нагальна потреба у житті 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 18 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 3,6 тис. кв.м площ нежитлових приміщень, які розташовані в селах, що увійшли до складу Хмельницької міської територіальної громади. Лише 19% 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. Організація реалізації Програми та здійснення контролю за її виконанням**

Виконавцем Програми є комунальне підприємство «Агенція муніципальної нерухомості».

Безпосередній контроль за виконанням завдань Програми здійснює відповідний виконавець, а за цільовим та ефективним використанням бюджетних коштів – управління житлової політики і майна Хмельницької міської ради.

## **7. Заходи на виконання Програми**

Заходи підтримки і розвитку комунального підприємства «Агенція муніципальної нерухомості» та їх фінансове забезпечення передбачено додатком до Програми «Заходи з виконання Програми підтримки і розвитку комунального підприємства «Агенція муніципальної нерухомості» на 2024 рік».

Заходи Програми можуть доповнюватися в разі необхідності іншими роботами з ремонту нежитлових приміщень та /або будівель, які перебувають на балансовому обліку підприємства, в межах фінансового ресурсу передбаченого Програмою.

Зважаючи на отриманий позитивний досвід у реалізації заходів по модернізації основних фондів, за наявності дефіциту фінансових ресурсів в громаді на оновлення комунального майна в умовах воєнного стану, підприємством в подальшому планується брати участь у грантових програмах та проєктах, які б дозволили фінансувати реноваційні заходи за рахунок донорських коштів.

## **8. Фінансова забезпеченість Програми**

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

- коштів бюджету Хмельницької міської територіальної громади;
- коштів підприємства, отриманих від господарської діяльності підприємства;
- кошти інших джерел не заборонених законодавством.

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

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

## **9. Нормативно-правове забезпечення**

При розробленні Програми підтримки і розвитку КП «Агенція муніципальної нерухомості» на 2024 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 2024 рік;
- Стратегічний план розвитку Хмельницької міської територіальної громади на 2021-2025 рр.

## **10. Очікувані результати**

Реалізація заходів Програми підтримки і розвитку КП «Агенція муніципальної нерухомості» на 2024 р. дозволить забезпечити:

- покращення стану об'єктів нежитлового фонду, підвищення його економічної привабливості;
- покращення енергоефективності, якості, надійності та екологічної стабільності будівель і приміщень в цілому;
- покращення умов експлуатації приміщень;
- економії та раціонального використання матеріальних, трудових, фінансових, паливно-енергетичних, сировинних та інших видів ресурсів;
- покращення фінансового стану підприємства та здійснення прибуткової фінансово-господарської діяльності;
- залучення інвестицій.

Секретар міської ради

Віталій ДІДЕНКО

Директор комунального підприємства  
«Агенція муніципальної нерухомості»

Іріна ШЕВЧУК



**ЗАХОДИ з виконання  
Програми підтримки і розвитку комунального підприємства  
«Агенція муніципальної нерухомості» на 2024 рік**

тис.грн

	Зміст заходу Програми*		Джерело фінансування		
			2024 рік		
1	Завершення робіт в межах реалізації проєктної ініціативи «Формування інноваційного бізнес-середовища шляхом проведення капітального ремонту, розкриття потенціалу та осучаснення застарілого торговельного центру» (торговельного центру «Дитячий світ» на вул. Проскурівській,4/3):				
1.1	Реконструкція будівлі торговельного центру «Дитячий світ» (заміна ліфта) за адресою: м. Хмельницький, вул. Проскурівська, буд. 4/3 (корегування)	Всього вартість проєкту-1888,902	2023 рік-1381,516 Кошти бюджету громади 1381,516	526,751 тис.грн	Власні кошти підприємства
1.2	Капітальний ремонт будівлі торговельного 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, І черга (корегування)	Всього вартість проєкту-7522,50	2023 рік -3513,053 Кошти бюджету громади 3513,053	1 300,00  2778,652	Кошти бюджету Хмельницької міської територіальної громади  Власні кошти підприємства
1.3	Закупівля обладнання для створення простору PROModni			1 718,72	Власні кошти підприємства
2	Капітальний ремонт покрівлі приміщення за адресою:			150,0	Власні кошти підприємства

	м. Хмельницький, вул. Трудова,40		
3	Виконання електромонтажних робіт в приміщеннях будівлі за адресою: м. Хмельницький, на вул. Героїв Майдану,12	239,726	Власні кошти підприємства
4	Поточний ремонт приміщення за адресою: м. Хмельницький, вул. Свободи,1А	965,57	Власні кошти підприємства
5	Поточний ремонт приміщення за адресою: м. Хмельницький, вул. Проскурівського підпілля,71	263,77	Власні кошти підприємства
	<b>Всього за кошти ХМТГ</b>	1 300,00	
	<b>Всього за власні кошти підприємства</b>	6 643,192	
	<b>Всього по Програмі</b>	7943,192	

\* Заходи Програми можуть доповнюватися в разі необхідності іншими роботами з ремонту нежитлових приміщень та /або будівель, які перебувають на балансовому обліку підприємства, в межах фінансового ресурсу передбаченого Програмою.

Директор комунального підприємства «Агенція муніципальної нерухомості»

Іріна ШЕВЧУК