

**BURMISTRZ MIASTA  
CIESZYNA**

ZBM/DL/2376/2016



Cieszyn, dnia 18 maja 2016 roku

**Klub Radnych  
Cieszyńska Inicjatywa Samorządowa**

Odpowiadając na zapytanie znak BRM.0003.425.2016 z dnia 11 maja 2016 roku uprzejmie informuję:

Pod rządami poprzednio obowiązującej ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych, finansowego wsparcia udzielano, jeżeli gmina powiększyła zasób lokali socjalnych lub mieszkań chronionych o lokale w liczbie i o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej liczbie i łącznej powierzchni użytkowej lokali utworzonych.

W związku z koniecznością spełnienia tych dwóch warunków jednocześnie oraz konsekwencją wynikającą z wyłączenia strefy „S” i budynków wspólnot mieszkaniowych z tworzenia lokali socjalnych nie było możliwości wydzielenia odpowiedniej ilości lokali komunalnych do przekształcenia w lokale socjalne tak, aby zostały spełnione warunki ustawy. Istotne znaczenie ma tutaj również okoliczność, że mieszkania o obniżonym standardzie technicznym, które można by było zakwalifikować jako socjalne, zlokalizowane są głównie w centrum miasta w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

25 września 2015 roku została znowelizowana ustawa o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych (Dz. U. z 2015 poz. 1815).

Ustawa zmieniła wprawdzie sposób ustalania ilości ekwiwalentnej mieszkań w ten sposób, że finansowego wsparcia udziela się jeżeli gmina powiększy zasób lokali socjalnych lub mieszkań chronionych o lokale w liczbie co najmniej równej liczbie lokali utworzonych **lub** o lokale o łącznej powierzchni użytkowej co najmniej równej łącznej powierzchni użytkowej lokali utworzonych, jednak ograniczenia, o których mowa wyżej są te same.

Analizując politykę mieszkaniową gminy Cieszyn od 2012 roku można stwierdzić, że Rada Miejska Cieszyna określiła kierunki realizacji zadania własnego obejmującego sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego, przewidując w Uchwale Nr XV/163/11 z dnia 29 grudnia 2011 roku w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Cieszyna na lata 2012 – 2025:

1. 3.726.292,78 zł - na budowę budynku socjalnego przy ul. Wiślańskiej nr 21 na lata 2012 – 2013
2. 6.150.000,- zł - nakłady łączne na lata 2012 – 2015 na budowę kolejnego budynku socjalnego.

WPF nie przewidywała nakładów na budowę budownictwa z mieszkaniami wynajmowanymi na czas nieoznaczony.

Ponadto 28 lutego 2013 roku Rada Miejska przyjęła stanowisko, w którym rekomendowała budowę budynku wielorodzinnego z mieszkaniami socjalnymi przy ul. Wiślańskiej nr 25 w Cieszynie i gwarantowała na ten cel w kolejnych latach budżetowych środki finansowe, stanowiące udział własny gminy niezbędny do skorzystania z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego na budowę mieszkań socjalnych.

Wieloletnia Prognoza Finansowa Miasta Cieszyna na lata 2016 – 2025 określona w Uchwale Nr XVII/160/15 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 grudnia 2015 roku nie przewiduje rozpoczęcia finansowania nowych zadań związanych z realizacją budowy budownictwa mieszkaniowego.

Opierając się na aktualnym stanie prawnym w zakresie finansowania nowych inwestycji mieszkaniowych, a to:

- 1) Ustawie z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
- 2) Ustawie z dnia 8 września 2006 roku o finansowym wsparciu rodzin i innych osób w nabywaniu własnego mieszkania,
- 3) Ustawie z dnia 27 września 2013 roku o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi,
- 4) Ustawie z dnia 8 grudnia 2006 roku o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych
- 5) Ustawie z dnia 5 grudnia 2002 roku o dopłatach do oprocentowania kredytów mieszkaniowych o stałej stopie procentowej,

podjąłem działania zmierzające do rozpoznania faktycznych możliwości skorzystania przez gminę lub Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o. z finansowania zwrotnego w ramach rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego oraz oceny możliwości podjęcia przez Spółkę budownictwa czynszowego z wykorzystaniem instrumentów planowanych przez rząd w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego.



Niezależnie od tego podjąłem decyzje ustalające kierunki zagospodarowania nieruchomości Spółki - Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie wniesione aportem przez Wspólnika do Spółki w celu przygotowania tych nieruchomości pod ewentualne wykorzystanie ich pod budownictwo mieszkaniowe przez Spółkę.

Decyzje dotyczą w szczególności nieruchomości położonej w Cieszynie przy ul. Mickiewicza nr 12 dz. 6/19 i 2/90 na cele budownictwa komunalnego.

Co do mieszkań chronionych to zgodnie z § 19 Uchwały Nr XXXIII/344/13 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 27 czerwca 2013 roku w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn istnieje możliwość wydzielenia mieszkań chronionych pod warunkiem złożenia stosownego wniosku przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Cieszynie i zapewnienia finansowania na funkcjonowanie takiego projektu.

Zgodnie z obowiązującymi w naszej gminie przepisami, pełnoletnim wychowankom Domu Dziecka i placówek szkolno – wychowawczych, osobom umieszczonym w rodzinach zastępczych przysługuje pierwszeństwo (poza wyrokami sądowymi) zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego pod warunkiem, że ich ostatnim miejscem zamieszkania przed umieszczeniem w placówce lub rodzinie zastępczej było miasto Cieszyn.

Pełnoletni wychowanek opuszczający Dom Dziecka, placówkę szkolno – wychowawczą lub rodzinę zastępczą na podstawie informacji uzyskanej odpowiednio od Dyrektora lub opiekuna o terminie opuszczenia placówki lub rodziny zastępczej, otrzymują propozycję najmu lokalu socjalnego niezwłocznie.

Przydział lokali dla wychowanków w latach 2007 – 2015 przedstawiał się następująco:

2007 rok - 3 lokale

2008 rok - 1 lokal

2009 rok - 6 lokali

2010 rok - 11 lokali

2011 rok - 10 lokali

2013 rok - 12 lokali

2014 rok - 15 lokali

2015 rok - 5 lokali

razem: 63 lokale

Potrzeby w tym zakresie są realizowane na bieżąco z wykorzystaniem zasobu mieszkań socjalnych.

W następstwie szczegółowej analizy aktualnego stanu prawnego, regulującego obowiązki gminy w zakresie zabezpieczania potrzeb członków wspólnoty samorządowej gminy, w szczególności w zakresie obowiązków dostarczania lokali socjalnych i zamiennych, a także pomieszczeń tymczasowych oraz zapotrzebowania wynikającego z aktualnych list osób oczekujących na przydział lokalu z gminy, uwzględniając także tempo realizacji złożonych wniosków, zaproponowałem w uzgodnieniu z Zarządem ZBM w Cieszynie Spółka z o.o. przyjęcie na najbliższe lata następujących kierunków, które powinny być uwzględnione przy konstruowaniu projektu wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy:

1. Utrzymanie założonego charakteru budynku Wiślańska II jako socjalnego z mieszkaniami 2-pokojowymi i dokonanie zasiedlenia go przez rodziny 3 i 4 osobowe, co spowoduje zmniejszenie kolejki o 24 rodziny (pozostanie na liście około 25 wniosków takich rodzin, które mogą być zrealizowane z wykorzystaniem zasobu istniejącego).
2. Wstrzymanie realizacji nowego budownictwa socjalnego.
3. Kontynuowanie uzyskiwania mieszkań socjalnych poprzez wyprowadzanie dotychczasowych najemców z mieszkań o niższym standardzie do lokali zwalnianych lub nowych o wyższym standardzie oraz zmian umów najmu zawartych na czas nieoznaczony na umowę najmu lokalu socjalnego w stosunku do tych najemców, którzy zajmują lokale mieszkalne o niższym standardzie technicznym i jednocześnie dochody kwalifikują ich do zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.
4. Docelowe utrzymanie zasobu mieszkaniowego przeznaczonego na potrzeby gminy na poziomie 30 % zasobu komunalnego, przy czym na zasób lokali socjalnych nie więcej niż 23 %.
5. Utworzenie zasobu pomieszczeń tymczasowych w ilości nie większej niż 35.
6. Zmianę Uchwały Nr XXVII/263/08 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 października 2008 roku w sprawie określenia zasad zbywania, nabywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, w tym zawierania kolejnych umów dzierżawy lub najmu po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat uwzględniającą utrzymanie zasobu komunalnego na poziomie określonym w pkt 4.



7. Rozważenie realizacji budownictwa czynszowego na terenach będących własnością Spółki z ewentualnym wykorzystaniem instrumentów wsparcia finansowego udzielanego przez BGK.

Z poważaniem

**Burmistrz Miasta**  
*Ryszard Macura*  
**Ryszard Macura**

Otrzymują :

- 1x Przewodniczący Rady Miejskiej  
Cieszyna – Pan Krzysztof Kasztura
- 1x Adresat
- 1x OR.I
- 1x ZBM w Cieszynie Sp. z o.o. a/a