

**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
na lata 2007 - 2011**

Dział A. Określenie aktualnej wielkości zasobu mieszkaniowego gminy oraz prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.

I. Mieszkania komunalne

- 1) Liczba budynków, w których znajdują się mieszkania komunalne wynosi 274, w tym 164 budynki komunalne i 110 budynków wspólnot mieszkaniowych
- 2) Liczba mieszkań komunalnych w mieszkaniowym zasobie gminy wynosi 2.118
- 3) Powierzchnia mieszkań komunalnych wynosi 105.406,11 m²

II. Mieszkania socjalne

- 1) Liczba budynków socjalnych wynosi 5
- 2) Liczba wszystkich mieszkań socjalnych w zasobach mieszkaniowych gminy wynosi 192 w tym:
- 3) Mieszkania socjalne w budynkach komunalnych - 91
- 4) Mieszkania socjalne w budynkach socjalnych – 101

Potrzeby remontowe wskazano w Dziale B.

Zakłada się zmniejszenie ilości mieszkań komunalnych zgodnie z planowaną sprzedażą lokali w kolejnych latach (Dział C).

Przewiduje się zwiększenie ilości mieszkań socjalnych w zasobach mieszkaniowych Gminy. Potrzeby w tym zakresie na lata 2007 – 2011 szacuje się na około 220 lokali.

Dział C. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

- I. Kontynuowanie zbywania lokali mieszkalnych w budynkach, w których rozpoczęto ich sprzedaż.
- II. Utrzymanie w zasobie mieszkaniowym Gminy części budynków nie więcej jednak niż 20%, w których nie rozpoczęto zbywania lokali, dla zapewnienia minimalnej ilości lokali z przeznaczeniem ich na lokale socjalne.
- III. W ścisłym centrum Miasta (ul. Głęboka, Olszaka, Rynek) umożliwienie zbywania :
 - 1) lokali mieszkalnych na rzecz uprawnionych najemców w przypadku jednoczesnej sprzedaży wszystkich lokali w budynku,
 - 2) całego budynku w pozostałych przypadkach.
- IV. Różnicowanie bonifikaty dla najemców wykupujących lokale mieszkalne w zależności od zapłaty ceny nabycia lokalu jednorazowo lub na raty oraz w zależności od ilości najemców w danym budynku jednocześnie nabywających lokale.
- V. Po wyczerpaniu procedury wynikającej z załącznika nr 4 i 5 do uchwały Nr XIII/127/99 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 24 czerwca 1999 roku w sprawie określenia zasad obrotu nieruchomościami wymienione w nich nieruchomości, wolne od najemców, przeznaczać do zbycia.**
- VI. Dochody uzyskane ze sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przeznaczać na budowę nowych mieszkań na wynajem lub odtworzenie istniejącej substancji mieszkaniowej.**

Dział D. Zasady polityki czynszowej

- I. Stosować system oceny lokalu według poniższej Kwalifikacji punktowej lokalu mieszkalnego

II. Stosowanie poniższej tabeli stawek czynszowych

Lokal klasy	Przedział punktów		Strefa miasta		
	Grupa	Ilość	Stawki czynszowe		
			A	B	S
I	1	37 -:- 38	5,64 zł/m ²	5,50 zł/m ²	5,81 zł/m ²
	2	32 -:- 36	5,50 zł/m ²	5,32 zł/m ²	5,64 zł/m ²
	3	27 -:- 31	5,32 zł/m ²	5,08 zł/m ²	5,50 zł/m ²
II	4	22 -:- 26	5,08 zł/m ²	4,85 zł/m ²	5,32 zł/m ²
	5	17 -:- 21	4,85 zł/m ²	4,55 zł/m ²	5,08 zł/m ²
	6	7 -:- 16	4,55 zł/m ²	4,20 zł/m ²	4,85 zł/m ²
	7	- 4 -:- 6	4,20 zł/m ²	3,77 zł/m ²	4,55 zł/m ²
	8	-5 -:- -22	3,77 zł/m ²	3,22 zł/m ²	4,20 zł/m ²

III. Stosowanie podziału Miasta na strefy:

1) strefa specjalna - "S" obejmuje budynki przy ulicach:

- Fredry,
- Głęboka,
- Kominiarska,
- Mennicza,
- Olszaka,
- Regera,
- Rynek,
- Stary Targ,
- Szeroka,
- Szersznika,

2) strefa miejska - "A" obejmuje budynki przy ulicach:

- 3-go Maja,
- Al. J. Łyska do Mostu Wolności,
- Al. Raszki,
- Benedyktyńska,
- Bielska do ronda,
- Bobrecka do Hajduka,
- Bóżnicza,
- Chrobrego od Garncarskiej do Bielskiej,
- Czarny Chodnik,
- Garncarska,
- Górna do Pl. Poniatowskiego,
- Górny Rynek,
- Hajduka,
- Jordana,
- Kiedronia,
- Kluckiego,
- Kochanowskiego,
- Kolejowa od Bielskiej i do Korfantego,

- Korfantego do ronda,
- Kubisza,
- Limanowskiego,
- Matejki,
- Miarki,
- Michejdy,
- Młyńska Brama,
- Nowe Miasto,
- Pl. Dominikański,
- Pl. Kościelny,
- Pl. Londzina,
- Pl. Słowackiego,
- Pl. Św. Krzyża,
- Pl. Teatralny,
- Pl. Wolności,
- Pokoju,
- Przykopa,
- Ratuszowa,
- Schodowa,
- Sejmowa,
- Sienkiewicza,
- Solna,
- Srebrna,
- Stroma,
- Stalmacha,
- Śrutarska,
- Św. Jerzego,
- Trzech Braci,
- Wyspiańskiego,
- Wyższa Brama,
- Zamkowa.

3) strefa peryferyjna - "B"
obszary poza strefami "S" i "A"

IV. Stosowanie podwyższania stawek czynszu w budynkach nowo wybudowanych i w budynkach, w których wykonano remont kapitalny do 20 % i dokonywanie zmniejszenia wskaźnika podwyższenia stawek o 5% po upływie kolejnych 5 lat.

V. Podwyższanie corocznie czynszu najmu lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80,00 m², wynajmowanych za czynsz wolny ustalony w przetargu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych przez okres trzech kolejnych lat od rozstrzygnięcia przetargu, a po upływie tego okresu stosować zasady Rozdziału VII.

VI. Przy wynajmowaniu lokali mieszkalnych przez Gminę od innych właścicieli w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód przyjmować określone w niniejszym Dziale zasady ustalania stawek czynszowych dla podnajemców.

VII. Stosowanie zasady dokonywania raz w roku podwyżek stawek czynszowych w pozostałych lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy o 10% rocznie.

VIII. Zasady kształtowania stawek czynszu za lokale socjalne.

Dla lokali socjalnych należy:

- 1) Stosować stawkę czynszu, z zastrzeżeniem pkt 4, wynikającą z kwalifikacji punktowej obliczonej według pkt 2 i odpowiadającą jej wysokości z tabeli stawek czynszowych określonych w pkt 3.
- 2) Stosować punktowy system kwalifikacji lokalu według poniższego wzoru:
- 3) Stosować tabelę stawek czynszowych

Lokal klasy	Przedział punktów		Stawki czynszowe zł/m ²
	Grupa	Ilość	
I	1	25 -:- 29	1,23
	2	15 -:- 24	1,13
II	3	9 -:- 14	0,93
	4	4 -:- 8	0,73
III	5	- 4 -:- 3	0,53
	6	-21 -:- -5	0,33

- 4) Przyjąć, że stawka czynszu dla lokali socjalnych nowo wybudowanych wynosić będzie 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 5) Stosować zasadę dokonywania raz w roku podwyżek stawek czynszowych w lokalach socjalnych o 10% rocznie.

Dział E. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy w kolejnych latach.

- I. Utworzenie jednoosobowej spółki Gminy w celu tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej w zakresie:
 - 1) Wykonywania zadań związanych z zabezpieczaniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy .
 - 2) Administrowania, zarządzania budynkami i mieszkaniami oraz lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy.
 - 3) Wykonywania remontów bieżących, kapitalnych, modernizacyjnych w budynkach i mieszkaniach stanowiących własność Gminy, w tym w szczególności:
 - a) przygotowywania dokumentacji technicznej,
 - b) organizowania i przeprowadzania przetargów w celu wyboru wykonawcy,
 - c) nadzoru nad realizacją remontów, modernizacji,
 - d) zawierania umów z wykonawcami,
 - e) odbioru wykonanych robót.
 - 4) Windykacji należności z tytułu czynszów za lokale mieszkaniowe i użytkowe.
 - 5) Reprezentowania Gminy we wspólnotach mieszkaniowych.

Dział F. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

- I. Dochody z czynszów z lokali mieszkalnych i użytkowych.
- II. Dochody ze zbywania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy.
- III. Kredyty i pożyczki preferencyjne.
- IV. Dochody własne Gminy.
- V. Środki własne przyszłych najemców mieszkań komunalnych wydatkowane na remonty mieszkań lub adaptacje strychów.
- VI. Inne (dotacje, kredyty komercyjne).

Dział H. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy, a w szczególności:

- a) niezbędny zakres zamian lokali związanych z remontami budynków i lokali,**
- b) planowaną sprzedaż lokali.**

- I. Dla poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy należy:
 - 1) dokonywać zamian umożliwiających realizację remontów - zgodnie z Działem B.
 - 2) dokonywać zamian związanych z opróżnieniem lokali przeznaczonych do sprzedaży całych budynków i lokali samodzielnych.
 - 3) wykorzystywać poddasza na cele mieszkalne, w związku z remontami dachów na wnioski przyszłych najemców jako lokale samodzielne oraz jako dodatkowe powierzchnie do mieszkań położonych na najwyższych kondygnacjach,
 - 4) przeznaczać mieszkania o złym stanie technicznym do remontu na własny koszt i własnym staraniem przyszłych najemców,
 - 5) uzyskiwać mieszkania socjalne poprzez wyprowadzanie dotychczasowych najemców z mieszkań o niższym standardzie do lokali zwalnianych lub nowych o wyższym standardzie,
 - 6) dążyć do likwidacji mieszkań w oficynach i przybudówkach o złym stanie technicznym,
 - 7) wynajmować lokale mieszkalne od innych właścicieli w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gminy pod warunkiem, że opłata za wynajem takich lokali nie będzie wyższa od czynszu, jaki zostałby naliczony dla tych lokali zgodnie z zasadami ustalania stawek czynszowych dla podnajemców na podstawie Działu D.
- II. Planowana sprzedaż - zgodnie z Działem C.