

**BURMISTRZ MIASTA
CIESZYNA**

Zarządzenie Nr0050.40.2012
Burmistrza Miasta Cieszyna
z dnia19.01.2012.....

w sprawie przyjęcia autopoprawek do projektu uchwały w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn stanowiących załącznik do niniejszego zarządzenia

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. Nr 142 z 2001 roku, poz. 1591 z późn. zm.)

§ 1

Kieruję pod obrady Rady autopoprawki do projektu uchwały w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wykonanie zarządzenia powierzam Sekretarzowi Miasta Cieszyna.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Rozdzielnik:

- 1 x OR.I. - teczka zarządzeń
- 1 x ZBM w Cieszynie Spółka z o.o.
- 1 x BRM

I ZASTĘPCA BURMISTRZA MIASTA

mgr inż. Jan Matuszek





Projekt II

**Uchwała Nr
Rady Miejskiej Cieszyna
z dnia**

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) - **Rada Miejska Cieszyna**

postanawia:

§ 1

Uchwalić Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn obejmujący lata 2012–2016, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta Cieszyna.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2012 roku.

Załącznik do uchwały
 Rady Miejskiej Cieszyna
 z dnia

**Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy
 na lata 2012 – 2016**

**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.**

Mieszkania komunalne

	Stan 31.12.2012	Prognoza				
		2012	2013	2014	2015	2016
Liczba budynków, w których znajdują się komunalne lokale mieszkalne	267	264	263	261	260	261
w tym						
budynki komunalne	145	125	126	126	125	126
budynki wspólnot mieszkaniowych	122	139	137	135	135	135
Liczba mieszkań komunalnych	2116	2007	1977	1922	1887	1872
Powierzchnia mieszkań komunalnych w m ²	100227,4	94777,4	91477,4	88727,4	86977,4	86227,4

W tym mieszkania socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

	Stan 31.12.2011	Prognoza				
		2012	2013	2014	2015	2016
Liczba budynków socjalnych	11	13	16	19	22	25
Liczba wszystkich mieszkań socjalnych	339	347	408	436	463	486
w tym						
w budynkach socjalnych	216	227	295	336	366	387
w pozostałych budynkach komunalnych	123	120	113	100	97	99
Pomieszczenia tymczasowe	12	17	19	21	23	25

Potrzeby remontowe wskazano w Dziale B.

Dział B. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali.

I. Analiza potrzeb remontowych

Lp	Adres budynku	Nr	Naprawa pokrycia dachowego	Wymiana pokrycia dachowego	Przebudowa kominów	Remont elewacji	Remont podwórz (nawierzchnia, ogrodz.)	Osuszenie budynków	Docieplenie budynków	Wymiana stolarki okiennej	Remont elementów konst. (stropy, ściany)	Remont inst. Wod-kan	Remont inst. co +c.w.	Remont inst. Gazowej	Remont inst. Elektrycznej	Remont/wyk. nowej instalacji AZART	UWAGI
BUDYNKI KOMUNALNE Z WYŁĄCZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI																	
1	Bielska	58				x				x		x					
2	Bielska	61a			x							x		x	x	x	
3	Bucewiczka	16															
4	Garncarska	2					x										
5	Głęboka	31	x		x	x									x		
6	Głęboka	33	x		x	x	x			x		x		x			
7	Głęboka	35	x		x	x											
8	Głęboka	35A					x										
9	Głęboka	37	x		x									x	x		
10	Głęboka	39				x						x		x	x		
11	Głęboka	39A					x										
12	Głęboka	47	x		x	x						x					
13	Głęboka	62A	x		x					x		x					
14	Górna	9a		x													
15	Górna	16				x	x			x		x					
16	Górny Rynek	4													x		
17	Mała Łąka	8	x		x	x											
18	Mała Łąka	17A	x		x												
19	Przykopa	7															
20	Ratuszowa	3													x		
21	Rynek	18													x		
22	Schodowa	3				x				x					x		
23	Sikorskiego	1c										x		x			
24	Sikorskiego	3						x				x					
25	Sikorskiego	5															
26	Sikorskiego	7										x					
27	Towarowa	7															
28	Towarowa	9															
BUDYNKI KOMUNALNE Z LOKALAMI SOCJALNYMI ORAZ DOCELOWO PRZEZNACZONE NA POTRZEBY SOCJALNE																	
29	Al. Łyska	26						x		x		x			x		
30	Bielska	40				x		x	x	x							
31	Bielska	40A				x				x						x	
32	Błogocka	30				x			x	x							

Lp	Adres budynku	Nr	Naprawa pokrycia dachowego	Wymiana pokrycia dachowego	Przebudowa kominów	Remont elewacji	Remont podwórz (nawierzchnia, ogrodz.)	Osuszenie budynków	Docieplenie budynków	Wymiana stolarki okiennej	Remont elementów konst. (stropy, ściany)	Remont inst. Wod-kan	Remont inst. co +c.w.	Remont inst. Gazowej	Remont inst. Elektrycznej	Remont/wyk. nowej instalacji AZART	UWAGI
33	Błogocka	30b				x	x			x	x	x					
34	Błogocka	30c	x			x	x			x		x					
35	Bucewicza	16a															
36	Frysztacka	38				x		x		x				x			
37	Frysztacka	40				x	x	x		x				x			
38	Frysztacka	45	x		x	x				x				x	x		
39	Frysztacka	174a	x		x										x		
40	Łączna	18	x		x	x				x							
41	Michejdy	15a															
42	Motelowa	3								x						x	
43	Motelowa	5								x		x			x	x	
44	Motokrosowa	26															
45	Motokrosowa	28															
46	Sikorskiego	3a														x	
47	Towarowa	6															
48	Towarowa	8															
49	Zamkowa	11A															
BUDYNKI KOMUNALNE Z MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI																	
50	Bielska	2			x	x	x			x							
51	Bielska	14a			x	x	x			x		x					
52	Bielska	20										x	x				
53	Bielska	58a		x						x		x				x	
54	Błogocka	3	x				x								x	x	
55	Błogocka	42			x	x				x		x					
56	Błogocka	42a										x		x	x		
57	Bobrecka	7															
58	Chrobrego	15				x	x	x		x		x					
59	Dzika	3	x		x												
60	Dzika	9	x		x												
61	Frysztacka	3	x		x	x				x		x		x			
62	Frysztacka	9	x		x	x	x			x		x		x			
63	Frysztacka	35	x		x	x				x				x			
64	Frysztacka	155	x		x												
65	Frysztacka	174	x		x									x			
66	Garncarska	1															
67	Głęboka	1								x		x			x		
68	Głęboka	3				x				x		x		x	x		
69	Głęboka	10	x		x	x				x		x			x		
70	Głęboka	13				x						x			x		

Lp	Adres budynku	Nr	Naprawa pokrycia dachowego	Wymiana pokrycia dachowego	Przebudowa kominów	Remont elewacji	Remont podwórzy (nawierzchnia, ogrodz.)	Osuszanie budynków	Docieplanie budynków	Wymiana stolarki okiennej	Remont elementów konst. (stropy, ściany)	Remont inst. Wod-kan	Remont inst. co +c.w.	Remont inst. Gazowej	Remont inst. Elektrycznej	Remont/wyk. nowej instalacji AZART	UWAGI
110	Sejmowa	1	x		x	x	x	x						x			
111	Sejmowa	14	x		x	x		x		x		x		x			
112	Solna	8															
113	Srebrna	1						x									
114	Srebrna	1a															
115	Srebrna	6	x		x												
116	Srebrna	10	x		x			x				x		x			
117	Stalmacha	12b															
118	Stary Targ	2				x		x		x		x					
119	Stary Targ	3				x		x		x		x					
120	Stawowa	15												x		x	
121	Śrutarska	29	x		x	x		x							x		
122	Trzanowskiego	3										x					
123	Wyspiańskiego	5			x	x		x		x		x		x	x		
124	Wyższa Brama	11								x		x					
125	Wyższa Brama	17				x				x		x		x	x		
126	Wyższa Brama	21								x					x		
127	Wyższa Brama	29								x						x	
128	Wyższa Brama	31								x		x		x		x	
129	Wyższa Brama	31a	x			x						x		x			
130	Zamkowa	18				x	x										
131	Zamkowa	24				x				x							

Osuszanie budynków – potrzeby osuszania w przyziemiu występują w większości zasobów. Planuje się realizację najpilniejszych potrzeb, głównie w powiązaniu z remontami elewacji i remontami pustostanów

Z chwilą sprzedaży pierwszego lokalu powstaje wspólnota mieszkaniowa, niezależny od gminy podmiot praw i obowiązków, w tym w szczególności w zakresie podejmowania decyzji co do zakresu rzeczowo – finansowego remontów

II. Plan remontów i modernizacji wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Plan remontów

Lp	Adres budynku	Nr	Naprawa pokrycia dachowego	Wymiana pokrycia dachowego	Przebudowa kominów	Remont elewacji	Remont podwórz (nawierzchnia, ogrodz.)	Osuszenie budynków*	Docieplenie budynków	Wymiana stolarki okiennej	Remont elementów konst. (stropy, ściany)	Remont inst. Wod-kan	Remont inst. co +c.w.	Remont inst. Gazowej	Remont inst. Elektrycznej	Remont/wyk. nowej instalacji AZART	UWAGI
Plan remontów na 2012 rok																	
BUDYNKI KOMUNALNE Z WYŁĄCZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI																	
2	Bielska	61a														x	
7	Głęboka	35				x											
23	Sikorskiego	1c										x		x			
24	Sikorskiego	3						x									
BUDYNKI KOMUNALNE Z LOKALAMI SOCJALNYMI ORAZ DOCELOWO PRZEZNACZONE NA POTRZEBY SOCJALNE																	
30	Bielska	40						x									
36	Frysztacka	38												x			
37	Frysztacka	40												x			
38	Frysztacka	45												x			
Prognoza remontów na lata 2013 – 2014																	
BUDYNKI KOMUNALNE Z WYŁĄCZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI																	
2	Bielska	61a										x		x			x
6	Głęboka	33												x			
8	Głęboka	35A					x										
9	Głęboka	37												x			
10	Głęboka	39												x			
12	Głęboka	47	x		x												
14	Górna	9a		x						x							
15	Górna	16				x											
16	Górny Rynek	4														x	
18	Mała Łąka	17A	x														
20	Ratuszowa	3														x	
BUDYNKI KOMUNALNE Z LOKALAMI SOCJALNYMI ORAZ DOCELOWO PRZEZNACZONE NA POTRZEBY SOCJALNE																	
30	Bielska	40				x			x	x							
31	Bielska	40A				x				x							x
34	Błogocka	30c	x														

Lp	Adres budynku	Nr	Naprawa pokrycia dachowego	Wymiana pokrycia dachowego	Przebudowa kominów	Remont elewacji	Remont podwórzy (nawierzchnia, ogrodz.)	Osuszanie budynków*	Docieplenie budynków	Wymiana stolarki okiennej	Remont elementów konst. (stropy, ściany)	Remont inst. Wod-kan	Remont inst. co +c.w.	Remont inst. Gazowej	Remont inst. Elektrycznej	Remont/wyk. nowej instalacji AZART	UWAGI
36	Frysztacka	38				x		x		x							
37	Frysztacka	40				x		x		x							
38	Frysztacka	45													x		
42	Motelowa	3														x	
43	Motelowa	5										x			x	x	
46	Sikorskiego	3a														x	
Prognoza remontów na lata 2015 – 2016																	
BUDYNKI KOMUNALNE Z WYŁĄCZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI																	
1	Bielska	58				x				x							
2	Bielska	61a			x												
4	Garncarska	2					x										
10	Głęboka	39				x											
12	Głęboka	47				x											
13	Głęboka	62A	x		x					x							
15	Górna	16					x										
21	Rynek	18													x		
22	Schodowa	3				x				x					x		
BUDYNKI KOMUNALNE Z LOKALAMI SOCJALNYMI ORAZ DOCELOWO PRZEZNACZONE NA POTRZEBY SOCJALNE																	
29	Al. Łyska	26										x			x		
34	Błogocka	30c				x				x							
38	Frysztacka	45	x			x				x							

2. Inwestycje

- a) w związku z realizacją przez Gminę Cieszyn projektu pod nazwą „Uporządkowanie gospodarki ściekowej w aglomeracji cieszyńskiej” planuje się wykonanie przyłączy kanalizacyjnych w następujących budynkach:

Budynki komunalne z wyłączoną możliwością zbywania lokali

- Garncarska 2,
- Głęboka 31, 33, 35, 35A, 37, 39, 47, 62A,
- Górny Rynek 4,
- Przykopa 7,
- Ratuszowa 3,
- Rynek 18,
- Schodowa 3,

Budynki komunalne z lokalami socjalnymi oraz docelowo przeznaczone na potrzeby socjalne

- Błogocka 30, 30b, 30c,
 - Michejdy 15a,
 - Zamkowa 11A
- b) budowa nowych budynków socjalnych:
- lata 2012 – 2013 – 1 budynek,
 - 2014 rok – 1 budynek,
 - 2015 rok – 1 budynek,
 - 2016 rok – 1 budynek.

Dział C. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

- I. Zbywać lokale mieszkalne według zasad określonych w uchwale Rady Miejskiej Cieszyna.
- II. Utrzymać w zasobie mieszkaniowym Gminy części lokali mieszkalnych, nie więcej jednak niż 500 lokali, z przeznaczeniem ich na lokale socjalne.
- III. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych stosować bonifikaty według warunków określonych w uchwale Rady Miejskiej Cieszyna.
- IV. Przyjąć ilość mieszkań komunalnych według stanu na dzień 31.12.2011 rok – 2116.
W kolejnych latach założyć sprzedaż:
 1. 2012 rok – 100 lokali mieszkalnych.
 2. 2013 rok – 80 lokali mieszkalnych.
 3. 2014 rok – 70 lokali mieszkalnych.
 4. 2015 rok – 50 lokali mieszkalnych.
 5. 2016 rok – 30 lokali mieszkalnych.
- V. W przypadku nie skorzystania przez najemców z prawa pierwszeństwa nabycia komunalnych lokali mieszkalnych na zasadach określonych w załącznikach nr 4, 5 i 6 do 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, Gmina może wypowiedzieć umowy najmu tych lokali komunalnych i 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

Kwalifikacja punktowa lokalu mieszkalnego

w Cieszynie, ulica nr domu nr mieszk.

Nazwisko i imię najemcy

Lp.	PARAMETRY KOMFORTU I DYSKOMFORTU	PUNKTY	
		DODATNIE	UJEMNE
1	Lokalizacja mieszkania - budynek frontowy - oficyna - na parterze przy ruchliwej ulicy - ponad czwartą kondygnacją nadziemną	3 2	1 2
2	Układ pomieszczeń - rozkładowy - amfiladowy	3 2	
3	Dostęp do mieszkania - z klatki schodowej - z korytarza	2 1	
4	Przedpokój, przedsionek izolacyjny jest - wyłączny - wspólny - brak	1	1 2
5	Doświetlenie mieszkania - nasłonecznione - okna w pokojach od strony północnej - niewystarczające oświetlenie naturalne dotyczące ślepych kuchni oraz pokoi, w których stosunek powierzchni okien do powierzchni podłogi < 1/8	3 2	2
6	Przynależności - piwnica, schowek gospodarczy - brak	1	1
7	Używalność kuchni - wyłączna - brak	3	2
8	Urządzenia do przygotowania posiłków - kuchenka gazowa lub elektryczna - kuchnia węglowa	2 1	
9	Używalność łazienki - wyłączna - wspólna - brak używalności	3	2 3
10	Używalność ubikacji - wyłączna w granicach mieszkania - wyłączna poza granicami mieszkania - wspólna	3 2	1

Lp.	PARAMETRY KOMFORTU I DYSKOMFORTU	PUNKTY	
		DODATNIE	UJEMNE
11	Ciepła woda - z sieci miejskiej, pieca gazowego lub podgrzewacza elektrycznego - łazienka z ciepłą wodą z pieca kolumnowego	3 2	
12	Ogrzewanie - centralne a) opomiarowane b) nieopomiarowane - etażowe i elektryczne - piecowe	3 2 1 0	
13	Wysokość pomieszczeń - od 240 cm do 350 cm - poniżej 240 cm lub powyżej 350 cm	0	1
14	Poziom podłóg - podłoga parteru niżej niż 30 cm nad terenem - podłoga suterenu do 90 cm poniżej terenu		1 3
15	Wilgoć - powtarzające się zacieki (nie z winy najemcy) - zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych - zagrzybienie (nie z winy najemcy i potwierdzone stosownym orzeczeniem)		1 2 3
	Wyeksploatowane nie z winy najemcy		
16	- stolarka okienna		0,5
17	- stolarka drzwiowa zewnętrzna		0,5
18	- podłogi i posadzki		0,5
19	- instalacja elektryczna		0,5
20	- instalacja wodno – kanalizacyjna		0,5
21	- instalacja gazowa		0,5
	Inne		
22	- balkon, loggia lub taras (za wyjątkiem portfenetru)	2	
23	- zieleń i elementy małej architektury przed budynkiem wymagające pielęgnacji	2	
24	- podłogi z parkietu	1	
25	- niewystarczająca termoizolacyjność przegród budowlanych (niedogrzenie zimą, przegrzanie latem)		3
26	- budynek po termomodernizacji a) pełna termomodernizacja (docieplenie ścian zewnętrznych, stropu ostatniej kondygnacji, wymiana okien) b) częściowa termomodernizacja	3 2	
	suma punktów	plus i minus	
	wynikowa ilość punktów	plus lub minus	

Cieszyn, dnia

Kwalifikacji dokonali : najemca..... podpis.....

administrator..... podpis.....

Uwagi :

- a) zakreślić "o" (kółkiem) ilości punktów odpowiadające stwierdzonym parametrom
b) parametry wykonane na koszt najemcy, np. ogrzewanie etażowe, nie należy punktować

II. Stosować podział 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,
- Bóznicza,
- 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"

III. Podstawę ustalania stawki czynszu stanowić będzie podział miasta na strefy i kwalifikacja punktowa lokalu mieszkalnego. Tabela stawek czynszu stanowić będzie załącznik do zarządzenia Burmistrza Miasta.

IV. Stosować podwyższanie stawek czynszu w budynkach nowo wybudowanych i w budynkach, w których wykonano naprawę główną do 20 % i dokonywać zmniejszenia wskaźnika podwyższenia stawek o 5% po upływie kolejnych 5 lat.

V. Podwyższać corocznie czynsz 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. Stosować zasadę dokonywania raz w roku podwyżek stawek czynszowych w pozostałych lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy do 10% rocznie, jednak nie mniej niż wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za 12 miesięcy poprzedzających zarządzenie o podwyżce.

VIII. W stosunku do osób o niskich dochodach stosować obniżki stawek czynszowych według następujących kryteriów:

1) Dla osób, których dochód na członka gospodarstwa domowego nie przekracza:

- a) 250% najniższej emerytury, w przypadku osób samotnych,
 - b) 150% najniższej emerytury, w przypadku rodzin,
- do 30%.

2) Dla osób, których dochód na członka gospodarstwa domowego mieści się w granicach:

- a) powyżej 250% do 300% włącznie najniższej emerytury, w przypadku osób samotnych,
 - b) powyżej 150% do 180% włącznie najniższej emerytury, w przypadku rodzin,
- do 25%.

3) Dla osób, których dochód na członka gospodarstwa domowego mieści się w granicach:

- a) powyżej 300% do 350% włącznie najniższej emerytury, w przypadku osób samotnych,
 - b) powyżej 180% do 210% włącznie najniższej emerytury, w przypadku rodzin,
- do 20%.

4) Obniżki stawek czynszowych, o których mowa w niniejszym rozdziale, stosować wyłącznie w przypadku nie posiadania zaległości w opłatach za najem lokalu lub zawarcia porozumienia o spłacie zadłużenia.

IX. Zasady kształtowania stawek czynszu za lokale socjalne.

- 1) Stosować system oceny lokalu według poniższej Kwalifikacji punktowej lokalu socjalnego

Kwalifikacja punktowa lokalu socjalnego

w Cieszynie, ulica nr domu nr mieszk.

Nazwisko i imię najemcy

Lp.	PARAMETRY KOMFORTU I DYSKOMFORTU	PUNKTY	
		DODATNIE	UJEMNE
1	Przedpokój, przedsionek izolacyjny jest - wyłączny - wspólny - brak	1	1 2
2	Przynależności - piwnica, schowek gospodarczy - brak	3	0
3	Używalność kuchni - wyłączna - wspólna	3	2
4	Urządzenia do przygotowania posiłków - kuchenka gazowa lub elektryczna - kuchnia węglowa	2 1	
5	Używalność łazienki - wyłączna - wspólna - brak używalności	3	2 3
6	Używalność ubikacji - wyłączna w granicach lokalu - wspólna - wyłączna, poza granicami lokalu	3 2	1
7	Zimna woda bieżąca - w lokalu - poza lokalem	3	1
8	Ciepła woda z sieci miejskiej, pieca gazowego lub podgrzewacza elektrycznego - w lokalu - poza lokalem	3 2	
9	Ogrzewanie - centralne lub elektryczne - etażowe - piecowe - brak stałego źródła ciepła	3 2 1	3
10	Poziom podłóg - podłoga parteru niżej niż 30 cm nad terenem - podłoga sutereny do 90 cm poniżej terenu		1 3

Lp.	PARAMETRY KOMFORTU I DYSKOMFORTU	PUNKTY	
		DODATNIE	UJEMNE
11	Wilgoć - powtarzające się zacieki (nie z winy najemcy) - zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych - zagrzybienie (potwierdzone stosowną opinią)		1 2 3
12	Wyeksploatowane nie z winy najemcy - stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna - podłogi i posadzki - instalacje elektryczne, wodno - kanalizacyjne		1 1 1
13	Inne - balkon, loggia lub taras (za wyjątkiem portfenetru) - zieleń i elementy małej architektury przed budynkiem wymagające pielęgnacji - podłogi z parkietu - brak warunków do wymiany powietrza, dotyczy tzw. "pojedynków" zamieszkiwanych przez kilka osób - niewystarczająca termoizolacyjność przegród budowlanych (niedogrzanie zimą, przegrzanie latem)	2 2 1	 2 3
	suma punktów	plus i minus	
	wynikowa ilość punktów	plus lub minus	

Cieszyn, dnia

Kwalifikacji dokonali :

najemca

podpis

administrator

podpis

Uwagi :

a) zakreślić "o" (kółkiem) ilości punktów odpowiadające stwierdzonym parametrom

b) parametry wykonane na koszt najemcy, np. ogrzewanie etażowe, nie należy punktować

- 2) Przyjąć, że stawka czynszu dla lokali socjalnych nowo wybudowanych wynosić będzie 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.
- 3) Stosować zasadę dokonywania raz w roku podwyżek stawek czynszowych w lokalach socjalnych do 10% rocznie, jednak nie mniej niż wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za 12 miesięcy poprzedzających zarządzenie o podwyżce.

X. Ustalić opłatę za użytkowanie pomieszczenia tymczasowego na poziomie najniższej stawki czynszu dla lokalu socjalnego.

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. Zadania związane z zabezpieczeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy, w tym administrowanie i zarządzanie budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy wykonuje jednoosobowa spółka Gminy.
- II. Zarząd spółki przy podejmowaniu decyzji w sprawach związanych z administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami posługuje się zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi zarządców nieruchomości dotyczącymi należytej staranności i etyki. Kieruje się interesem właściciela nieruchomości przy podejmowaniu decyzji, dokonuje czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej oraz zapewnia bezpieczeństwo użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, jak również podejmuje czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym.

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 G. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli a także wydatki inwestycyjne.

tabela w tys. zł

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2012-2016
1	Czynsze za lokale mieszkalne	7 375	7 337	7 327	7 407	7 569	37 014
2	Czynsze za lokale użytkowe	4 090	4 143	4 272	4 408	4 532	21 445
3	Pozostałe dochody	250	280	320	380	400	1 630
4	Razem wpływy	11 715	11 760	11 919	12 195	12 501	60 089
5	Koszty eksploatacji i wpłaty na utrzymanie części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych	3 360	3 400	3 449	3 594	3 765	17 568
6	Koszty remontów, inwestycji i wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	6 085	5 927	5 977	6 031	6 076	30 095
7	Koszty zarządu	1 410	1 372	1 390	1 420	1 460	7 052
8	Pozostałe koszty	860	1 061	1 103	1 150	1 200	5 374
9	Razem wydatki	11 715	11 760	11 919	12 195	12 501	60 089

10	Z wpływów ogółem finansowane są:	Plan 2012	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2012-2016
11	Koszty eksploatacji i wpłaty na utrzymanie części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych	28,7%	28,9%	28,9%	29,5%	30,1%	29,2%
12	Koszty remontów, inwestycji i wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	51,9%	50,4%	50,1%	49,5%	48,6%	50,1%
13	Koszty zarządu	12,0%	11,7%	11,7%	11,6%	11,7%	11,7%
14	Pozostałe koszty	7,3%	9,0%	9,3%	9,4%	9,6%	8,9%

Na planowane przychody z czynszów za lokale mieszkalne będą miały wpływ:

- planowana sprzedaż lokali mieszkalnych (w latach 2012 - 2016 planuje się sprzedaż 330 mieszkań o łącznej powierzchni około 16500 m²)
- budowa nowych mieszkań socjalnych (w latach 2012 - 2016 planuje się budowę 95 mieszkań socjalnych o łącznej powierzchni około 3050 m²)
- podwyżki i obniżki stawek czynszowych

1. Planowane przychody z czynszów lokali mieszkalnych w latach 2012 do 2016

ROK	2012	2013	2014	2015	2016
	przychód	przychód	przychód	przychód	przychód
MIESZKANIA KOMUNALNE	600 456	595 280	592 430	596 934	608 087
MIESZKANIA SOCJALNE	14 122	16 129	18 154	20 284	22 633
Razem m.-c	614 577	611 408	610 584	617 218	630 720
Razem rok	7 374 930	7 336 898	7 327 004	7 406 616	7 568 640

2. Wydatki związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym realizowane z budżetu gminy

w tys. zł

Lp	Tytuł	Plan	Plan	Plan	Plan	Plan
		2012	2013	2014	2015	2016
1	2	3	4	5	6	7
1	Planowane przychody ze sprzedaży mieszkań	4 400	3 600	3 200	2 200	1 400
2	Wydatki inwestycyjne na budowę i modernizację budynków mieszkalnych	3 650	2 226	2 000	2 000	2 000

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. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy:

- 1) wносить aporty w postaci nieruchomości gruntowych do spółki komunalnej w celu realizacji budownictwa czynszowego,
- 2) dokonywać zamian umożliwiających realizację remontów - zgodnie z Działem B,
- 3) dokonywać zamian związanych z opróżnieniem lokali przeznaczonych do sprzedaży całych budynków i lokali samodzielnych,
- 4) uruchomić elektroniczną wersję systemu zamian mieszkań poprzez stworzenie internetowego banku mieszkań do zamiany na stronie Zakładu Budynków Miejskich,
- 5) umożliwiać przeznaczanie poddaszy do adaptacji na cele mieszkalne dokonywanej przez osoby fizyczne lub spółkę komunalną,
- 6) przeznaczać mieszkania o złym stanie technicznym do remontu na własny koszt i własnym staraniem przyszłych najemców,
- 7) uzyskiwać mieszkania socjalne poprzez wyprowadzanie dotychczasowych najemców z mieszkań o niższym standardzie do lokali zwalnianych lub nowych o wyższym standardzie,
- 8) w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych nie tworzyć lokali socjalnych,
- 9) dążyć do likwidacji mieszkań w oficynach i przybudówkach o złym stanie technicznym,
- 10) wynajmować lokale mieszkalne od innych właścicieli w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gminy,
- 11) opracować program umożliwiający odpracowywanie dłużnikom zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych.

II. Planowana sprzedaż - zgodnie z Działem C.