

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 wyłączonej 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 część 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

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,
- Bóźnicza,
- 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 tabelę określającą klasy i grupy lokali według punktacji oraz uwzględniającą podział miasta na strefy:

Lokal klasy	Przedział punktów		Strefa miasta		
	Grupa	Ilość	Stawki czynszowe		
			A	B	S
I	1	37 -:- 38			
	2	32 -:- 36			
	3	27 -:- 31			
II	4	22 -:- 26			
	5	17 -:- 21			
	6	7 -:- 16			
	7	- 4 -:- 6			
	8	-5 -:- -22			

V. 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.

VI. 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.

VII. 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.

VIII. Stosować zasadę dokonywania raz w roku podwyżek stawek czynszowych w pozostałych lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy do 8% rocznie, jednak nie mniej niż wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za 12 miesięcy poprzedzających zarządzenie o podwyżce.

IX. 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) 150% najniższej emerytury, w przypadku osób samotnych,
 - b) 100% najniższej emerytury, w przypadku rodzin,
- do 30%.

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

- a) powyżej 150% do 200% włącznie najniższej emerytury, w przypadku osób samotnych,
 - b) powyżej 100% do 140% włącznie najniższej emerytury, w przypadku rodzin,
- do 25%.

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

- a) powyżej 200% do 250% włącznie najniższej emerytury, w przypadku osób samotnych,
 - b) powyżej 140% do 180% 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.

X. Zasady kształtowania stawek czynszu za lokale socjalne.

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

- 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 8% rocznie, jednak nie mniej niż wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za 12 miesięcy poprzedzających zarządzenie o podwyżce.

XI. 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 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) wnosić 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.