

**Uchwała Nr XVI/169/12
Rady Miejskiej Cieszyna
z dnia 26 stycznia 2012 roku**

Handwritten: 30.01.2012
Handwritten: A. Cieszyński

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.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Cieszyna
Handwritten signature: Boleśław Lemża
mgr Boleśław Lemża

**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 31.12.2011 | 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 komińców | Remont elewacji | Remont podwórzy (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 | | x | x | x | | |
| 2 | Bielska | 61a | | | x | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Bucewicz | 16 | | | | | x | | | | | | | | | | | |
| 4 | Garncarska | 2 | | | | | | | | x | | | | x | | | | |
| 5 | Głęboka | 31 | x | | x | x | x | | | | | | | | | | | |
| 6 | Głęboka | 33 | x | | x | x | x | | | | | | | | | | | |
| 7 | Głęboka | 35 | x | | x | x | x | | | | | | | | | | | |
| 8 | Głęboka | 35A | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | Głęboka | 37 | x | | x | x | x | | | | | | | | | | | |
| 10 | Głęboka | 39 | | | | | x | | | | | | | | | | | |
| 11 | Głęboka | 39A | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | Głęboka | 47 | x | | x | x | | | | x | | | | | | | | |
| 13 | Głęboka | 62A | x | | x | x | | | | | | | | | | | | |
| 14 | Górna | 9a | | x | | | | | | x | | | | | | | | |
| 15 | Górna | 16 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | Górny Rynek | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | Mała Łąka | 8 | | x | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | Mała Łąka | 17A | x | | x | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | Przykopa | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | Ratuszowa | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | Rynek | 18 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | Schodowa | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | Sikorskiego | 1c | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | Sikorskiego | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25 | Sikorskiego | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 26 | Sikorskiego | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 27 | Towarowa | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 28 | Towarowa | 9 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BUDYNKI KOMUNALNE Z LOKALAMI SOCJALNYMI ORAZ DOCELOWO PRZEZNACZONE NA POTRZEBY SOCJALNE | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 29 | Al. Łyska | 26 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30 | Bielska | 40 | | | | x | | | | | | | | | | | | x |
| 31 | Bielska | 40A | | | | x | | | | | | | | | | | | |
| 32 | Blągocka | 30 | | | | x | | | | | | | | | | | | |
| 33 | Blągocka | 30b | | | | x | | | | | | | | | | | | |

| Lp | Adres budynku | Nr | Naprawa pokrycia dachowego | Wymiana pokrycia dachowego | Przebudowa komińców | Remont elewacji | Remont podwórzy (nawierzchnia, ogródz.) | 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. nowe] instalacji AZART | UWAGI |
|-----|----------------|-----|----------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------|---|--------------------|----------------------|---------------------------|--|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------|
| 71 | Głęboka | 17 | x | | x | | | | | | | x | | x | | | |
| 72 | Głęboka | 18 | | | | | | x | | | | | | | | | |
| 73 | Głęboka | 30 | | | | | x | | | | | | | | | | |
| 74 | Głęboka | 32 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 75 | Głęboka | 40 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 76 | Głęboka | 41 | | | | | x | | | x | | | | | x | | |
| 77 | Głęboka | 48 | x | | x | | | | | | | | | | x | | |
| 78 | Głęboka | 50 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 79 | Głęboka | 53 | x | | x | | | | | | | | | | | | |
| 80 | Głęboka | 56 | x | | x | | | | | | | | | | | | |
| 81 | Głęboka | 58 | x | | x | | | | | x | | | | | | x | |
| 82 | Głęboka | 60 | x | | x | | | | | | | x | | | | | |
| 83 | Górna | 6 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 84 | Górna | 17 | | | x | | | | | x | | | | | | | |
| 85 | Górny Rynek | 11 | | | | | | | | | | | | x | | | |
| 86 | Katowicka | 8 | | | | | x | | | | | | | x | | | |
| 87 | Kiedronia | 3 | | | | | x | | | | | | | | | | |
| 88 | Limanowskiego | 1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 89 | Limanowskiego | 9C | | | | | x | | | | | | | x | | | |
| 90 | Mennicza | 34 | x | | | | | | | | | | | | | | |
| 91 | Michejdy | 17 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 92 | Miarki | 2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 93 | Nowe Miasto | 8 | | x | | | | | | | | | | | | | |
| 94 | Nowe Miasto | 11 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 95 | Nowe Miasto | 12 | x | | | | | | | | | | | | | | |
| 96 | Nowe Miasto | 21 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 97 | Nowe Miasto | 21a | | | | | | | | | | | | | | | |
| 98 | Nowe Miasto | 23a | | x | | | | | | | | | | | | | |
| 99 | Nowe Miasto | 25 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 100 | Nowe Miasto | 25a | x | | | | | | | | | | | | | | |
| 101 | Oliszaka | 1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 102 | Oliszaka | 3 | x | | | | | | | | | | | | | | |
| 103 | Plac Teatralny | 17a | x | | | | | | | | | | | | | | |
| 104 | Pl. Wolności | 4a | | | | | | | | | | | | | | | |
| 105 | Pokoju | 2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 106 | Przykopa | 13 | x | | | | | | | | | | | | | | |
| 107 | Przykopa | 16 | x | | | | | | | | | | | | | | |
| 108 | Rynek | 6 | | | | | | | | | | | | | | | |

| Lp | Adres budynku | Nr | Naprawa pokrycia dachowego | Wymiana pokrycia dachowego | Przebudowa kominów | Remont elewacji | Remont podwórzy (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/wytk. nowej instalacji AZART | UWAGI |
|-----|---------------|-----|----------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------|---|--------------------|----------------------|---------------------------|--|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------------|-------|
| 109 | Rynek | 16 | x | | x | | | | | | | | | x | | | |
| 110 | Sejmowa | 1 | x | | x | x | x | | | | | | | x | | | |
| 111 | Sejmowa | 14 | 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 | | | |
| 117 | Stalmacha | 12b | | | | | | | | | | | | | | | |
| 118 | Stary Targ | 2 | | | | x | | x | | x | | | | | | | |
| 119 | Stary Targ | 3 | | | | x | | x | | x | | | | | | | |
| 120 | Stawowa | 15 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 121 | Śrutarska | 29 | x | | x | x | | | | | | | | x | | | |
| 122 | Trzanowskiego | 3 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 123 | Wyspiańskiego | 5 | | | x | x | | x | | x | | | | x | | | |
| 124 | Wyższa Brama | 11 | | | | | | | | x | | | | | | | |
| 125 | Wyższa Brama | 17 | | | | | | | | x | | | | x | | | |
| 126 | Wyższa Brama | 21 | | | | | | | | x | | | | x | | | |
| 127 | Wyższa Brama | 29 | | | | | | | | x | | | | | | | |
| 128 | Wyższa Brama | 31 | | | | | | | | x | | | | | | | |
| 129 | Wyższa Brama | 31a | x | | | x | | | | x | | | | x | | | |
| 130 | Zamkowa | 18 | | | | x | | | | | | | | x | | | |
| 131 | Zamkowa | 24 | | | | x | | | | x | | | | | | | |

Osuszenie budynków – potrzeby osuszenia 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 rzeczowego 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 podwórzy (nawierzchnia, ogródz.) | Osuszenie* 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 | |
|--|---------------|-----|----------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------|---|----------------------|----------------------|---------------------------|--|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------|---|
| Plan remontów na 2012 rok | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BUDYNKI KOMUNALNE Z WYŁĄCZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Bielska | 61a | | | | | | | | | | | | | x | | | |
| 7 | Głęboka | 35 | | | | x | | | | | | | | | | | | |
| 23 | Sikorskiego | 1c | | | | | | | | | | x | | | | | | |
| 24 | Sikorskiego | 3 | | | | | | x | | | | | | | | | | |
| BUDYNKI KOMUNALNE Z LOKALAMI SOCJALNYMI ORAZ DOCELOWO PRZEZNACZONE NA POTRZEBY SOCJALNE | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30 | Bielska | 40 | | | | | | x | | | | | | x | | | | |
| 36 | Frysztacka | 38 | | | | | | | | | | | | x | | | | |
| 37 | Frysztacka | 40 | | | | | | | | | | | | x | | | | |
| 38 | Frysztacka | 45 | | | | | | | | | | | | x | | | | |
| Progniza remontów na lata 2013 – 2014 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BUDYNKI KOMUNALNE Z WYŁĄCZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Bielska | 61a | | | | | | | | | | x | | | | | x | |
| 6 | Głęboka | 33 | | | | | | | | | | | | x | | | | |
| 8 | Głęboka | 35A | | | | | x | | | | | | | | | | | |
| 9 | Głęboka | 37 | | | | | | | | | | | | x | | | | |
| 10 | Głęboka | 39 | | | | | | | | | | | | x | | | | |
| 12 | Głęboka | 47 | x | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | Górna | 9a | | x | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | Górna | 16 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | Górny Rynek | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | Mała Łąka | 17A | x | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | Ratuszowa | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BUDYNKI KOMUNALNE Z LOKALAMI SOCJALNYMI ORAZ DOCELOWO PRZEZNACZONE NA POTRZEBY SOCJALNE | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30 | Bielska | 40 | | | | | | | | | | | | | | | | x |
| 31 | Bielska | 40A | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 34 | Łlogocka | 30c | x | | | | | | | | | | | | | | | |

| Lp | Adres budynku | Nr | Naprawa pokrycia dachowego | Wymiana pokrycia dachowego | Przebudowa kominów | Remont elewacji | Remont podwórzy (nawierzchnia, ogródz.) | 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 | |
|--|---------------|-----|----------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------|---|---------------------|----------------------|---------------------------|--|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------|------------------------------------|-------|--|
| 36 | Frysztacka | 38 | | | | x | | x | | x | | | | | | | | |
| 37 | Frysztacka | 40 | | | | x | | x | | x | | | | | x | | | |
| 38 | Frysztacka | 45 | | | | | | | | | | | | | | x | | |
| 42 | Motelowa | 3 | | | | | | | | | | | | | | | x | |
| 43 | Motelowa | 5 | | | | | | | | | | x | | | x | | | |
| 46 | Sikorskiego | 3a | | | | | | | | | | | | | | | x | |
| Prognoza remontów na lata 2015 – 2016 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BUDYNKI KOMUNALNE Z WYLĄCZONĄ 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 | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | Górna | 16 | | | | | x | | | | | | | | 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 | | | | | | |
| 34 | Błogocka | 30c | | | | | | | | 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 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

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 sutereny 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 | | 0,5 |
| 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 | | |
| | Inne | 2 | |
| 22 | - balkon, loggia lub taras (za wyjątkiem portfenetru) | | |
| 23 | - zieleni i elementy małej architektury przed budynkiem wymagające pielęgnacji | 2 1 | |
| 24 | - podłogi z parkietu | | |
| 25 | - niewystarczająca termoizolacyjność przegród budowlanych (niedogrzaanie 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 | | |
| | wynikowa ilość punktów | | |
| | | plus i minus | |
| | | 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,
- 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

Kwalifikacja punktowa lokalu socjalnego

w Cieszynie, ulica nr domu nr mieszk.

Nazwisko i imię najemcy

| Lp. | PARAMETRY KOMFORTU I DYSKOMFORTU | PUN KTY | |
|-----|---|-------------|--------|
| | | 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 suterenu 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 - zagrzybenie (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. "pojedynek" 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 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 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: | | | | | | |
| 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.