

Projekt

z dnia 19 września 2019 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA**

z dnia 2019 r.

**w sprawie zmiany uchwały Nr XXVII/255/16 z dnia 24 listopada 2016 roku
w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 506 z późn. zm.) w związku z art. 21 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i art. 21c ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1182) Rada Miejska Cieszyna

postanawia:

§ 1. Zmienić uchwałę Nr XXVII/255/16 z dnia 24 listopada 2016 roku w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn w ten sposób, że w Dziale D. załącznika do uchwały wprowadza się następujące zmiany:

1. pkt I otrzymuje następujące brzmienie: „Stosować system oceny lokalu według poniższej kwalifikacji punktowej lokalu mieszkalnego oraz Kwalifikacji punktowej lokalu mieszkalnego wymagającego remontu”.

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 - wyłączny - wspólny - brak | 1 | 1 2 |
| 5 | Doświetlenie mieszkania - niewystarczające oświetlenie naturalne dotyczące ślepych kuchni lub pokoi, w których stosunek powierzchni okien | | |

| | | | |
|----|--|-------------|--------|
| | do powierzchni podłogi < 1/8 | | 2 |
| 6 | Przynależności - piwnica, schowek gospodarczy - brak | 1 | 1 |
| 7 | Używalność kuchni - wyłączna - aneks kuchenny - brak | 3 2 | 2 |
| 8 | Instalacje - gazowa - elektryczna - wodno - kanalizacyjna | 1 1 1 | |
| 9 | Używalność łazienki - wyłączna - wspólna - brak | 3 | 2 3 |
| 10 | Używalność ubikacji - wyłączna w granicach mieszkania - wyłączna poza granicami mieszkania - wspólna | 3 2 | 2 |

| Lp. | PARAMETRY KOMFORTU I DYSKOMFORTU | PUNKTY | |
|-----|---|----------|--------|
| | | DODATNIE | UJEMNE |
| 11 | Ciepła woda - z sieci miejskiej, pieca gazowego lub podgrzewacza elektrycznego | 3 | |
| 12 | Ogrzewanie - centralne z sieci miejskiej , etażowe i elektryczne - piecowe | 3 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 - zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych | | 2 |
| 16 | Wyeksploatowane nie z winy najemcy - stolarka okienna | | 0,5 |
| 17 | - stolarka drzwiowa zewnętrzna | | 0,5 |
| 18 | - podłogi i posadzki | | 0,5 |
| 19 | Inne - balkon, loggia lub taras (za wyjątkiem portfenetru) | 2 | |
| 20 | - zieleń i elementy małej architektury w sąsiedztwie budynku utrzymywane przez zarządcę | 2 | |
| 21 | - budynek po termomodernizacji | | |

| | | |
|--|-----------------------|--|
| a) pełna termomodernizacja (docieplenie ścian zewnętrznych, stropu ostatniej kondygnacji, wymiana okien) | 3 | |
| b) częściowa termomodernizacja | 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

Kwalifikacja punktowa lokalu mieszkalnego wymagającego remontu

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 - wyłączny - wspólny - brak | 1 | 1 2 |
| 5 | Doświetlenie mieszkania - niewystarczające oświetlenie naturalne dotyczące ślepych kuchni oraz pokoi, w których stosunek powierzchni okien do powierzchni podłogi < 1/8 | | 2 |
| 6 | Przynależności - piwnica, schowek gospodarczy - brak | 1 | 1 |
| 7 | Używalność kuchni - wyłączna - aneks kuchenny | 3 2 | |

| | | | |
|----|--------------------------------------|---|---|
| | - brak | | 2 |
| 8 | Instalacje | | |
| | - gazowa | 1 | |
| | - elektryczna | 1 | |
| | - wodno-kanalizacyjna | 1 | |
| 9 | Używalność łazienki | | |
| | - wyłączna | 3 | |
| | - wspólna | | 2 |
| | - brak | | 3 |
| 10 | Używalność ubikacji | | |
| | - wyłączna w granicach mieszkania | 3 | |
| | - wyłączna poza granicami mieszkania | 2 | |
| | - wspólna | | 2 |

| Lp. | PARAMETRY KOMFORTU I DYSKOMFORTU | PUNKTY | |
|-----|---|-----------------------|--------|
| | | DODATNIE | UJEMNE |
| 11 | Ciepła woda - z sieci miejskiej, pieca gazowego lub podgrzewacza elektrycznego | 3 | |
| 12 | Ogrzewanie - centralne z sieci miejskiej , etażowe i elektryczne - piecowe - brak | 3 0 | 2 |
| 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 - zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych | | 2 |
| | 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 w sąsiedztwie budynku utrzymywane przez zarządcę | 2 | |
| 24 | - budynek po termomodernizacji | | |
| | a) pełna termomodernizacja (docieplenie ścian zewnętrznych, stropu ostatniej kondygnacji, wymiana okien) | 3 | |
| | b) częściowa termomodernizacja | 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

2. pkt IV otrzymuje następujące brzmienie: „Stosować tabelę określającą klasy i grupy lokali według punktacji oraz uwzględniającą podział miasta na strefy”:

| Lokal klasy | Przedział punktów | Strefa miasta | Stawki czynszowe | | |
|-------------|-------------------|---------------|------------------|---|---|
| | | | A | B | S |
| I | 1 | 33 -:- 36 | | | |
| | 2 | 29 -:- 32 | | | |
| | 3 | 25 -:- 28 | | | |
| II | 4 | 20 -:- 24 | | | |
| | 5 | 17 -:- 19 | | | |
| | 6 | 7 -:- 16 | | | |
| | 7 | - 4 -:- 6 | | | |
| | 8 | -5 -:- -22 | | | |

3. pkt X 1) otrzymuje następujące brzmienie: „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 - wyłączny - wspólny - brak | 1 | 1 2 |
| 2 | Przynależności - piwnica, schowek gospodarczy - brak | 3 | 0 |
| 3 | Używalność kuchni - wyłączna - aneks kuchenny - brak | 3 2 | 2 |
| 4 | Instalacje | | |

| | | | |
|----|---|---|---|
| | - gazowa | 1 | |
| | - elektryczna | 1 | |
| | - wodno - kanalizacyjna | 1 | |
| 5 | Używalność łazienki | | |
| | - wyłączna | 3 | |
| | - wspólna | | 2 |
| | - brak | | 3 |
| 6 | Używalność ubikacji | | |
| | - wyłączna w granicach lokalu | 3 | |
| | - wspólna | | 2 |
| | - wyłączna, poza granicami mieszkania | 2 | |
| 7 | Zimna woda bieżąca | | |
| | - w lokalu | 3 | |
| | - poza lokalem | | 1 |
| 8 | Ciepła woda z sieci miejskiej, pieca gazowego lub podgrzewacza elektrycznego | | |
| | - w lokalu | 3 | |
| | - poza lokalem | 2 | |
| 9 | Ogrzewanie | | |
| | - centralne z sieci miejskiej , etażowe i elektryczne | 3 | |
| | - piecowe | 1 | |
| | - brak stałego źródła ciepła | | 3 |
| 10 | Poziom podłóg | | |
| | - podłoga parteru niżej niż 30 cm nad terenem | | 1 |
| | - podłoga suterenu do 90 cm poniżej terenu | | 3 |

| Lp. | PARAMETRY KOMFORTU I DYSKOMFORTU | PUNKTY | |
|-----|---|-----------------------|-------------------|
| | | DODATNIE | UJEMNE |
| 11 | Wilgoć - zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych | | 2 |
| 12 | Wyeksploatowane nie z winy najemcy - stolarka okienna - stolarka drzwiowa zewnętrzna - podłogi i posadzki | | 0,5 0,5 0,5 |
| 13 | Inne - balkon, loggia lub taras (za wyjątkiem portfenetru) - zieleń i elementy małej architektury w sąsiedztwie budynku utrzymywane przez zarządcę | 2 2 | |
| | suma punktów | plus i minus | |
| | wynikowa ilość punktów | plus lub minus | |
| | | | |

Cieszyn, dnia

Kwalifikacji dokonali : najemca..... podpis

Uwagi:

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

4. pkt IX otrzymuje następujące brzmienie:

„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 20%.
- 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 15%.
- 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 10%.
- 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.
- 5) Uprawnienie do złożenia wniosku o obniżkę stawek czynszowych dla najemców, którzy zawarli umowy najmu na czas nieoznaczony po wejściu w życie niniejszej Uchwały, przysługuje po upływie co najmniej 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy najmu pod warunkiem braku zaległości w opłatach za najem lokalu”.

5. dotychczasowe punkty X i XI oznaczyć odpowiednio jako punkty XII i XIII,

6. dopisać nowy pkt X. w brzmieniu:

„X. 1. W celu ustalenia wysokości czynszu wprowadzić obowiązek weryfikacji dochodów uzyskiwanych przez najemców i członków gospodarstwa domowego co 3 lata, licząc ten okres od dnia zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony.

2. Zasada, o której mowa w ust 1, dotyczy najemców, którzy zawarli umowy najmu na czas nieoznaczony po 21 kwietnia 2019 roku.”.

7. dopisać nowy pkt XI. w brzmieniu:

„XI. W stosunku do osób zajmujących lokale socjalne, które uzyskują dochody na poziomie określonym w pkt I ppkt 1) lit. c) załącznika nr 2 do uchwały w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn, Wynajmujący może naliczyć czynsz według zasad zawartych w pkt I – III i VIII niniejszego Działu.”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta Cieszyna.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.