

Uzasadnienie do uchwały

W celu realizacji zadań związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien w szczególności obejmować:

- 1) Prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne,
- 2) analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
- 3) planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
- 4) zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
- 5) 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,
- 6) źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
- 7) 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,
- 8) 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.

Rada Miejska Cieszyna uchwałą Nr XVI/169/12 z dnia 26 stycznia 2012 roku uchwaliła program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2012 – 2016. W związku z powyższym zachodzi konieczność sporządzenia programu obejmującego kolejny, pięcioletni okres tj. lata 2017 – 2021.

W przedkładanym Radzie Miejskiej projekcie powyższej uchwały uaktualniono stan zasobu mieszkaniowego Gminy Cieszyn oraz zaproponowano dynamikę jego zmian pod względem ilościowym, zgodnie z planowanymi założeniami w sprawie zbywania komunalnych lokali mieszkalnych, które zawiera Dział: C Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach, omawianej uchwały.

Przyjęty harmonogram sprzedaży lokali w kolejnych latach będzie miał wpływ przede wszystkim na planowane w programie przychody i wydatki.

Dział D omawianej uchwały zawiera zasady dotyczące polityki czynszowej Gminy Cieszyn.

Konsekwentnie realizowana od 1999 roku polityka czynszowa doprowadziła do osiągnięcia wprowadzonych wówczas założeń:

- utrzymać punktowy system kwalifikacji lokalu,
- utrzymać podział miasta na strefy,
- zmniejszyć rozpiętość stawek czynszu regulowanego najwyższych do najniższych do dwukrotności.

Obowiązująca w Gminie Cieszyn polityka czynszowa zakładała również osiągnięcie przez stawki czynszu wartości równej 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Analizując obecnie stosowane w Gminie Cieszyn stawki czynszowe w zasobie komunalnym, należy stwierdzić, że założenia polityki czynszowej obowiązującej w Gminie Cieszyn również w tym zakresie zostały osiągnięte:

- stosunek stawki najwyższej do najniższej wynosi 1,80,
- maksymalne stawki czynszu oscylują wokół 3% wysokość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Konsekwencją systematycznie realizowanej polityki czynszowej jest również możliwość finansowania z czynszów za lokale mieszkalne 100% wydatków eksploatacyjnych generowanych przez zasób mieszkaniowy oraz wydatków na remonty bieżące.

Zadania inwestycyjne i remonty główne oraz koszty związane z udziałami Gminy Cieszyn we wspólnotach mieszkaniowych są finansowane z dochodów za wynajem lokali użytkowych.

W mojej ocenie przyjęta i stosowana w Gminie Cieszyn polityka czynszowa jest prawidłowa. Jej konsekwentna realizacja pozwoliła osiągnąć wyznaczone cele i doprowadziła do możliwości utrzymywania zasobu mieszkaniowego gminy w zakresie kosztów eksploatacji i bieżących remontów za czynsze pobierane z najmu lokali mieszkalnych.

Na podstawie doświadczeń podczas realizacji polityki czynszowej w poprzednich latach oraz wniosków najemców przeanalizowano i uaktualniono druki kwalifikacji punktowych lokalu komunalnego, oraz socjalnego. Zaproponowano następujące zmiany:

Kwalifikacja punktowa lokalu mieszkalnego.

Pkt 7 – wprowadzono dodatkowo: aneks kuchenny

Pkt 8 – w miejsce urządzeń do przygotowania posiłków (nieaktualne) wprowadzono: instalacje: gazowa, elektryczna, wodno-kanalizacyjna.

Pkt 11 – usunięto nieaktualny zapis z piecem kolumnowym

Pkt 12 – usunięto zapis: opomiarowane i nieopomiarowane (wszystkie instalacje opomiarowane).

Pkt 15 – pozostawiono ogólny zapis: zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych

Pkt 23 – skorygowano zapis dotyczący zieleni i elementów małej architektury (było: przed budynkiem, jest: w sąsiedztwie budynku)

Pkt 24 i 25 - usunięto (punkt dotyczący niewystarczającej termoizolacyjności dotyczył głównie cienkich ścian budownictwa z lat 50 – 60 ubiegłego wieku – budynki te poddano termomodernizacji).

Kwalifikacja punktowa lokalu socjalnego.

Pkt 3 – wprowadzono dodatkowo: aneks kuchenny

Pkt 4 – w miejsce urządzeń do przygotowania posiłków (nieaktualne) wprowadzono:
instalacje: gazowa, elektryczna, wodno-kanalizacyjna

Pkt 11 – pozostawiono ogólny zapis: zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych

Pkt 12 – rozbudowano zapis o wyeksploatowanych elementach lokalu analogicznie, jak przy lokalu wynajmowanym na czas nieoznaczony

Pkt 13 – usunięto nieaktualne zapisy: podłogi z parkietu, brak warunków do wymiany powietrza, niewystarczająca termoizolacyjność przegród budowlanych.