

**UCHWAŁA NR XXXIV/413/21  
RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA**

z dnia 25 listopada 2021 r.

**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 2021 r., poz. 1372 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 2020 r., poz. 611 z późn. zm) - **Rada Miejska Cieszyna postanawia:**

§ 1. Uchwalić Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn obejmujący lata 2022 - 2026, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XXVII/255/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 24 listopada 2016 roku w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn obejmującego lata 2016 - 2021.

§ 3. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Miasta Cieszyna.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Cieszyna

**Remigiusz Jankowski**

**Dział A. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach**

	Stan 31.08.2021	Prognoza				
		2022	2023	2024	2025	2026
Liczba budynków, w których znajdują się komunalne lokale mieszkalne	240	240	240	241	241	241
w tym						
budynki komunalne	84	83	81	82	82	82
budynki wspólnot mieszkaniowych	156	157	159	159	159	159
liczba mieszkań komunalnych	1632	1612	1592	1588	1568	1548
powierzchnia mieszkań komunalnych w m <sup>2</sup>	73114,66	72114,66	70114,66	70137,92	69137,92	68137,92

**I.** Na potrzeby związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy Cieszyn przeznaczyć zasób mieszkaniowy określony w załączniku nr 2a do Uchwały Nr XII/128/19 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 października 2019 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.

**II.** Stan zasobu mieszkaniowego gminy z uwzględnieniem wieku budynków

wybudowane do 1950 - 183

wybudowane od 1951 - 2000 48

wybudowane od 2001 - 9

**III.** Plan remontów zgodnie z Działem 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	Przebudowa kominów	Remont elewacji, gzymsy	Remont podwórzy (powierzchnia, ogrodzenie)	Osuszenie budynków	Docieplenie budynków, ucieplnienie	Remont elementów konstrukcyjnych	Remont instalacji wod-kan	Remont instalacji gazowej	Remont instalacji Elektrycznej
<b>BUDYNKI KOMUNALNE Z WYŁĄCZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI</b>												
1	Al. Łyska	26			X			X		X		
2	Bielska	14 A	X	X	X			X		X		X
3	Bielska	20					X					
4	Bielska	40			X	X	X	X	X			
5	Bielska	40 A										
6	Bielska	58			X		X	X		X		X

7	Bielska	61 A					X					
8	Blogocka	30 B				X	X					
9	Blogocka	30 C	X		X	X						
10	Bucewicz a	16	X									
11	Bucewicz a	16 A							X			
12	Chrobrego	3				X	X					
13	Fryszta ka	35	X		X		X	X				X
14	Fryszta ka	38					X			X		
15	Fryszta ka	40					X			X		
16	Fryszta ka	45	X	X	X		X			X	X	X
17	Garncarsk a	2	X				X			X		X
18	Głęboka	10										
19	Głęboka	18				X					X	X
20	Głęboka	30										
21	Głęboka	31	X	X								X
22	Głęboka	32		X							X	X
23	Głęboka	33	X									X
24	Głęboka	40				X	X					
25	Głęboka	47	X									
26	Głęboka	48			X		X					
27	Głęboka	53	X	X	X		X					X
28	Głęboka	56	X									
29	Głęboka	58	X	X	X							
30	Głęboka	60	X	X	X							X
31	Górna	18	X	X	X	X	X	X		X		
32	Górny Rynek	4				X	X	X		X		X
33	Górny Rynek	11	X					X		X		
34	Łączna 18	18						X				
35	Mala Łąka	8	X							X		X
36	Mala Łąka	17A										
37	Mennicza	34	X		X		X	X		X	X	
38	Motelow a	3				X	X	X				
39	Motelow a	5					X	X		X		X
40	Motokroso wa	26										
41	Motokroso	28										

	wa											
4 2	Nowe Miasto	8	X	X	X	X	X	X		X	X	X
4 3	Nowe Miasto	12	X	X	X		X	X		X		X
4 4	Nowe Miasto	21						X			X	
4 5	Nowe Miasto	21A	X	X	X			X		X		
4 6	Nowe Miasto	23A		X	X	X		X		X		X
4 7	Nowe Miasto	25			X			X		X		X
4 8	Nowe Miasto	25A	X	X	X			X				X
4 9	Pl. Teatralny	17A										X
5 0	Przykopa	7	X	X	X		X	X				X
5 1	Przykopa	16										
5 2	Ratuszowa	3						X				
5 3	Schodowa	3										X
5 4	Sikorskiego	1C				X				X		
5 5	Sikorskiego	3	X			X	X			X		
5 6	Sikorskiego	3A										
5 7	Sikorskiego	5	X			X						
5 8	Sikorskiego	7	X	X						X		
5 9	Srebrna	1A					X	X				
6 0	Towarowa	6			X	X						
6 1	Towarowa	7			X				X			
6 2	Towarowa	8			X	X						
6 3	Towarowa	9			X				X			
6 4	Wiślańska	21										
6 5	Wiślańska	25										
6 6	Zamkowa	5	X		X		X	X		X	X	X
6 7	Zamkowa	7	X		X		X	X		X	X	X
6 8	Zamkowa	11A										
6 9	Zamkowa	24			X					X		
<b>BUDYNKI KOMUNALNE Z MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI</b>												
1	Frysztaćka	3										
2	Frysztaćka	9										
3	Garncarska	1										

4	Górna	6										
5	Górna	17										
6	Katowicka	8										
7	Mennicza	34										
8	Nowe Miasto	11										
9	Stary Targ	3										
10	Wyższa Brama	29										
11	Stawowa	15										

**II. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

L.p.	Adres budynku	nr	Naprawa pokrycia dachowego	Przebudowa kominów	Remont elewacji, gzymsy	Remont podwozy (powierzchnia, ogrodzenie)	Osuszenie budynków	Docieplenie budynków, ucieplwienie	Remont elementów w konstrukcyjnych	Remont inst. wod-kan	Remont instalacji gazowej	Remont instalacji Elektrycznej
<b>BUDYNKI KOMUNALNE Z WYŁĄCZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI</b>												
<b>Plan remontów na 2022 r.</b>												
1	Bielska	61A					X					
2	Sikorskiego	3					X					
3	Zamkowa	5								X	X	
<b>Prognoza remontów na lata 2023-2024 r.</b>												
1	Bielska	14A	X									
2	Błogoczka	30C				X						
3	Bucewicza	16A							X			
4	Frysztacka	35	X									
5	Garncarska	2	X									
6	Głębocka	18									X	
7	Głębocka	48			X							
8	Mąka	8	X									
9	Nowe Miasto	8	X								X	
10	Nowe Miasto	12	X									

	<b>o</b>											
<b>11</b>	<b>Nowe Miasto</b>	<b>21</b>									<b>X</b>	
<b>12</b>	<b>Nowe Miasto</b>	<b>21A</b>	<b>X</b>									
<b>13</b>	<b>Przykopa</b>	<b>7</b>										<b>X</b>
<b>14</b>	<b>Sikorskiego</b>	<b>1C</b>				<b>X</b>						
<b>15</b>	<b>Sikorskiego</b>	<b>3</b>				<b>X</b>						
<b>16</b>	<b>Sikorskiego</b>	<b>5</b>				<b>X</b>						
<b>17</b>	<b>Sikorskiego</b>	<b>7</b>		<b>X</b>								
<b>18</b>	<b>Towarowa</b>	<b>8</b>			<b>X</b>							
<b>19</b>	<b>Zamkowa</b>	<b>7</b>									<b>X</b>	
<b>Prognoza remontów na lata 2025-2026 r.</b>												
<b>1</b>	<b>Bielska</b>	<b>14A</b>		<b>X</b>	<b>X</b>							
<b>2</b>	<b>Bucewicz</b>	<b>16</b>	<b>X</b>									
<b>3</b>	<b>Chrobrego</b>	<b>3</b>				<b>X</b>						
<b>4</b>	<b>Frysztacka</b>	<b>45</b>	<b>X</b>									
<b>5</b>	<b>Głęboka</b>	<b>31</b>	<b>X</b>									
<b>6</b>	<b>Górna</b>	<b>18</b>	<b>X</b>									
<b>7</b>	<b>Motelowa</b>	<b>3</b>						<b>X</b>				
<b>8</b>	<b>Motelowa</b>	<b>5</b>						<b>X</b>				
<b>9</b>	<b>Towarowa</b>	<b>7</b>				<b>X</b>						
<b>10</b>	<b>Towarowa</b>	<b>9</b>				<b>X</b>						
<b>11</b>	<b>Zamkowa</b>	<b>5</b>						<b>X</b>				<b>X</b>
<b>12</b>	<b>Zamkowa</b>	<b>7</b>						<b>X</b>				

### III. Inwestycje:

1) likwidacja niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza – zgodnie z decyzjami Burmistrza Miasta Cieszyna podejmowanymi z uwzględnieniem wyników prac „Zespołu ds ograniczenia niskiej emisji na terenie Cieszyna” powołanego zarządzeniem nr 0050.317.21 Burmistrza Miasta Cieszyna z dnia 7 czerwca 2021 r.:

a) uciepłnienie wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Cieszyn w rejonie ulicy Głębokiej

b) realizacja uciepłnienia pozostałych budynków komunalnych i wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Cieszyn

- 2) budowa przez spółkę nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 16 mieszkaniami przystosowanego dla osób z niepełnosprawnością, energooszczędnego przy ul. Mickiewicza w Cieszynie
- 3) budowa przez Gminę Cieszyn komunalnego wielorodzinnego budynku mieszkalnego dostępnego dla seniorów i osób z niepełnosprawnością, energooszczędnego przy ul. Mickiewicza w Cieszynie
- 4) komunalne budynki wielorodzinne przy ul. Towarowej 6 i 8 – docelowa zamiana sposobu najmu z socjalnego na komunalny
- 5) adaptacja budynku przy ul. Sikorskiego 3A na cele lokalizacji innych usług dla osób starszych w ramach tworzenia tzw „zrównoważonej dzielnicy”
- 6) stopniowe dostosowywanie istniejących budynków komunalnych do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami

### **Dział C. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.**

**I.** Zbywać lokale mieszkalne według zasad określonych w uchwale Rady Miejskiej Cieszyna 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.

**II.** Przy sprzedaży lokali mieszkalnych stosować bonifikaty według warunków określonych w uchwale Rady Miejskiej Cieszyna w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali

**III.** Planowana sprzedaż w kolejnych latach:

2022 rok – 20 lokali mieszkalnych.

2023 rok – 20 lokali mieszkalnych.

2024 rok – 20 lokali mieszkalnych.

2025 rok – 20 lokali mieszkalnych.

2026 rok – 20 lokali mieszkalnych.

### **Dział D. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

**I.** Stosować system oceny lokalu odpowiednio według 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	<b>Lokalizacja mieszkania</b>		
	- budynek frontowy	3	
	- oficyna	2	
	- na parterze przy ruchliwej ulicy		1
	- ponad czwartą kondygnacją nadziemną		2
2	<b>Układ pomieszczeń</b>		
	- rozkładowy	3	
	- amfiladowy	2	
3	<b>Dostęp do mieszkania</b>		
	- z klatki schodowej	2	
	- z korytarza	1	

4	<b>Przedpokój</b>		
	- wyłączny	1	
	- wspólny		1
	- brak		2
5	<b>Doświetlenie mieszkania</b>		
	- niewystarczające oświetlenie naturalne dotyczące ślepych kuchni lub pokoi, w których stosunek powierzchni okien do powierzchni podłogi < 1/8		2
6	<b>Przynależności</b>		
	- piwnica, schowek gospodarczy	1	
	- brak		1
7	<b>Używalność kuchni</b>		
	- wyłączna	3	
	- aneks kuchenny	2	
	- brak		2
8	<b>Instalacje</b>		
	- gazowa	1	
	- elektryczna	1	
	- wodno-kanalizacyjna	1	
9	<b>Używalność łazienki</b>		
	- wyłączna	3	
	- wspólna		2
	- brak		3
10	<b>Używalność ubikacji</b>		
	- wyłączna w granicach mieszkania	3	
	- wyłączna poza granicami mieszkania	2	
	- wspólna		2
Lp.	PARAMETRY KOMFORTU I DYSKOMFORTU	PUNKTY	
		DODATNIE	UJEMNE
11	<b>Ciepła woda</b>		
	- z sieci miejskiej, pieca gazowego lub podgrzewacza elektrycznego	3	
12	<b>Ogrzewanie</b>		
	- centralne z sieci miejskiej , etażowe i elektryczne	3	
	- piecowe	0	
13	<b>Wysokość pomieszczeń</b>		
	- od 240 cm do 350 cm	0	
	- poniżej 240 cm lub powyżej 350 cm		1
14	<b>Poziom podłóg</b>		
	- podłoga parteru niżej niż 30 cm nad terenem		1
	- podłoga suterenu do 90 cm poniżej terenu		3
15	<b>Wilgoć</b>		

	- zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych		2
	<b>Wyeksploatowane nie z winy najemcy</b>		
16	- stolarka okienna		0,5
17	- stolarka drzwiowa zewnętrzna		0,5
18	- podłogi i posadzki		0,5
	<b>Inne</b>		
19	- 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	
	<b>suma punktów</b>	<b>plus i minus</b>	
	<b>wynikowa ilość punktów</b>	<b>plus lub minus</b>	

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  
przeznaczonego do remontu wykonanego przez najemcę**

w Cieszynie, ulica ..... nr domu ..... nr mieszk. ....

Nazwisko i imię najemcy  
.....

Lp.	PARAMETRY KOMFORTU I DYSKOMFORTU	PUNKTY	
		DODATNIE	UJEMNE
1	<b>Lokalizacja mieszkania</b>		
	- budynek frontowy	3	
	- oficyna	2	
	- na parterze przy ruchliwej ulicy		1
	- ponad czwartą kondygnacją nadziemną		2
2	<b>Układ pomieszczeń</b>		
	- rozkładowy	3	
	- amfiladowy	2	
3	<b>Dostęp do mieszkania</b>		
	- z klatki schodowej	2	

	- z korytarza	1	
4	<b>Przedpokój</b>		
	- wyłączny	1	
	- wspólny		1
	- brak		2
5	<b>Doświetlenie mieszkania</b>		
	- niewystarczające oświetlenie naturalne dotyczące ślepych kuchni oraz pokoi, w których stosunek powierzchni okien do powierzchni podłogi < 1/8		2
6	<b>Przynależności</b>		
	- piwnica, schowek gospodarczy	1	
	- brak		1
7	<b>Używalność kuchni</b>		
	- wyłączna	3	
	- aneks kuchenny	2	
	- brak		2
8	<b>Instalacje</b>		
	- gazowa	1	
	- elektryczna	1	
	- wodno-kanalizacyjna	1	
9	<b>Używalność łazienki</b>		
	- wyłączna	3	
	- wspólna		2
	- brak		3
10	<b>Używalność ubikacji</b>		
	- wyłączna w granicach mieszkania	3	
	- wyłączna poza granicami mieszkania	2	
	- wspólna		2
Lp.	PARAMETRY KOMFORTU I DYSKOMFORTU	PUNKTY	
		DODATNIE	UJEMNE
11	<b>Ciepła woda</b>		
	- z sieci miejskiej, pieca gazowego lub podgrzewacza elektrycznego	3	
12	<b>Ogrzewanie</b>		
	- centralne z sieci miejskiej , etażowe i elektryczne	3	
	- piecowe	0	
	- brak		2
13	<b>Wysokość pomieszczeń</b>		
	- od 240 cm do 350 cm	0	
	- poniżej 240 cm lub powyżej 350 cm		1
14	<b>Poziom podłóg</b>		
	- podłoga parteru niżej niż 30 cm nad terenem		1
	- podłoga suterenu do 90 cm poniżej terenu		3

15	<b>Wilgoć</b>		
	- zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych		2
	<b>Wyeksploatowane nie z winy najemcy</b>		
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
	<b>Inne</b>		
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	
	<b>suma punktów</b>	<b>plus i minus</b>	
	<b>wynikowa ilość punktów</b>	<b>plus lub minus</b>	

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,
- Regeera,
- 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,
- Bóżnicza,
- 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.** Przyjąć, że podstawą ustalania stawki czynszu będzie podział miasta na strefy i kwalifikacja punktowa lokalu mieszkalnego. Tabelę stawek czynszu ustala Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.

**IV.** Stosować tabelę określającą lokale według punktacji oraz uwzględniającą podział miasta na strefy:

Przedział punktów	Strefa miasta		
	Stawki czynszowe		
	A	B	S
33 - : - 36			
29 - : - 32			
25 - : - 28			
20 - : - 24			
17 - : - 19			
7 - : - 16			
- 4 - : - 6			
- 5 - : - 22			

**V.** Dopuszczyć możliwość ustalania stawek czynszu w budynkach nowo wybudowanych i w budynkach zmodernizowanych na innych zasadach niż określone w niniejszym Dziale.

**VI.** Podwyższać corocznie czynsz najmu lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80,00 m<sup>2</sup>, wynajmowanych za czynsz wolny ustalony w przetargu do wysokości wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych przez okres trzech kolejnych lat od rozstrzygnięcia przetargu, a po upływie tego okresu stosować zasady Rozdziału VII.

**VII.** Stosować zasadę dokonywania raz w roku podwyżek stawek czynszowych w pozostałych lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy do wysokości wskaźnika 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) 150% najniższej emerytury, w przypadku osób samotnych,
  - b) 100% najniższej emerytury, w przypadku rodzin,
- o 15 %

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,
- o 10 %.

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,  
 o 5 %.

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 na dzień złożenia wniosku o obniżkę.

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.

**IX.** 1) W celu ustalenia wysokości czynszu stosować 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.

**X.** Zasady kształtowania stawek czynszu za najem socjalny.

1) Stosować system oceny lokalu według Kwalifikacji punktowej najmu socjalnego

#### **Kwalifikacja punktowa najmu socjalnego**

w Cieszynie, ulica ..... nr domu nr miesz.  
 .....

Nazwisko i imię najemcy  
 .....

Lp.	PARAMETRY KOMFORTU I DYSKOMFORTU	PUNKTY	
		DODATNIE	UJEMNE
1	<b>Przedpokój</b>		
	- wyłączny	1	
	- wspólny		1
	- brak		2
2	<b>Przynależności</b>		
	- piwnica, schowek gospodarczy	3	
	- brak		0
3	<b>Używalność kuchni</b>		
	- wyłączna	3	
	- aneks kuchenny	2	
	- wspólna		2
4	<b>Instalacje</b>		
	- gazowa	1	
	- elektryczna	1	
	- wodno-kanalizacyjna	1	
5	<b>Używalność łazienki</b>		
	- wyłączna	3	
	- wspólna		2
	- brak		3
6	<b>Używalność ubikacji</b>		

	- wyłączna w granicach lokalu	3	
	- wspólna		2
	- wyłączna, poza granicami lokalu	2	
7	<b>Zimna woda bieżąca</b>		
	- w lokalu	3	
	- poza lokalem		1
8	<b>Ciepła woda z sieci miejskiej, pieca gazowego lub podgrzewacza elektrycznego</b>		
	- w lokalu	3	
	- poza lokalem	2	
9	<b>Ogrzewanie</b>		
	- centralne z sieci miejskiej, etażowe i elektryczne	3	
	- piecowe	1	
	- brak stałego źródła ciepła		3
10	<b>Poziom podłóg</b>		
	- podłoga parteru niżej niż 30 cm nad terenem		1
	- podłoga sutereny do 90 cm poniżej terenu		3
Lp.	PARAMETRY KOMFORTU I DYSKOMFORTU	PUNKTY	
		DODATNIE	UJEMNE
11	<b>Wilgoć</b>		
	- zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych		2
12	<b>Wyeksploatowane nie z winy najemcy</b>		
	- stolarka okienna		0,5
	- drzwiowa zewnętrzna		0,5
	- podłogi i posadzki		0,5
13	<b>Inne</b>		
	- balkon, loggia lub taras (za wyjątkiem portfenetru)	2	
	- zieleń i elementy małej architektury w sąsiedztwie budynku utrzymywane przez zarządcę	2	
	<b>suma punktów plus i minus</b>		
	<b>wynikowa ilość punktów plus lub minus</b>		

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

Przedział punktów	Stawki czynszowe
25 - : - 29	
15 - : - 24	
9 - : - 14	
4 - : 8	
-4 - : - 3	
- 21 - : - -5	

- 2) Stosować zasadę dokonywania raz w roku podwyżek stawek czynszowych w lokalach przeznaczonych na najem socjalny do wysokości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za 12 miesięcy poprzedzających zarządzenie o podwyżce.

**XI.** W stosunku do osób, z którymi zawarte są umowy najmu socjalnego, a 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 – IV i VII niniejszego Działu.

**XII.** Ustalić opłatę za użytkowanie pomieszczenia tymczasowego przyjmując najniższą stawkę czynszu dla najmu 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

**IV.** Dotacje

**V.** Dochody własne Gminy i spółki

**VI.** Środki własne przyszłych najemców mieszkań komunalnych wydatkowane na remonty mieszkań lub adaptacje strychów.

**Dział G. Wysokość kosztów w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, kosztów 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 koszty inwestycyjne**

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2022 rok	Plan na 2023 rok	Plan na 2024 rok	Plan na 2025 rok	Plan na 2026 rok	Plan na lata 2022-2026
1	Czynsze za lokale mieszkalne	5 760 900	5 970 840	6 187 200	6 415 320	6 654 240	30 988 500
2	Czynsze za lokale użytkowe	3 384 000	3 502 800	3 624 000	3 750 000	3 876 000	18 136 800
3	Pozostałe dochody	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000	3 000 000
<b>4</b>	<b>Razem wpływy</b>	<b>9 744 900</b>	<b>10 073 640</b>	<b>10 411 200</b>	<b>10 765 320</b>	<b>11 130 240</b>	<b>52 125 300</b>
5	Koszty eksploatacji i wpłaty na utrzymanie części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych	4 385 205	4 533 138	4 685 040	4 844 394	5 008 608	23 456 385
6	Koszty remontów, inwestycji i wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	3 410 715	3 525 774	3 643 920	3 767 862	3 895 584	18 243 855
7	Koszty zarządu	1 383 776	1 390 160	1 405 512	1 453 300	1 491 450	7 124 198
8	Pozostałe koszty	565 204	624 568	676 728	699 764	734 598	3 300 862
<b>9</b>	<b>Razem wydatki</b>	<b>9 744 900</b>	<b>10 073 640</b>	<b>10 411 200</b>	<b>10 765 320</b>	<b>11 130 240</b>	<b>52 125 300</b>
<b>10</b>	<b>Z wpływów ogółem finansowane są:</b>	<b>Plan na 2022 rok</b>	<b>Plan na 2023 rok</b>	<b>Plan na 2024 rok</b>	<b>Plan na 2025 rok</b>	<b>Plan na 2026 rok</b>	<b>Plan na lata 2022-2026</b>
11	Koszty eksploatacji i wpłaty na utrzymanie części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych	45,0%	45,0%	45,0%	45,0%	45,0%	45,0%
12	Koszty remontów, inwestycji i wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	35,0%	35,0%	35,0%	35,0%	35,0%	35,0%
13	Koszty zarządu	14,2%	13,8%	13,5%	13,5%	13,4%	13,7%
14	Pozostałe koszty	5,8%	6,2%	6,5%	6,5%	6,6%	6,3%

**PLANOWANE PRZYCHODY Z CZYNSZÓW LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2022 DO 2026**

ROK	2022	2023	2024	2025	2026
	przychód	przychód	przychód	przychód	przychód
MIESZKANIA KOMUNALNE	455 575	472 220	489 400	507 610	526 620

NAJEM SOCJALNY	24 500	25 350	26 200	27 000	27 900
<b>RAZEM M.-C</b>	<b>480 075</b>	<b>497 570</b>	<b>515 600</b>	<b>534 610</b>	<b>554 520</b>
<b>RAZEM ROK</b>	<b>5 760 900</b>	<b>5 970 840</b>	<b>6 187 200</b>	<b>6 415 320</b>	<b>6 654 240</b>

**PLANOWANE PRZYCHODY Z CZYNSZÓW LOKALI UŻYTKOWYCH W LATACH 2022 DO 2026**

<b>ROK</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>
	przychód	przychód	przychód	przychód	przychód
LOKALE UŻYTKOWE	282 000	291 900	302 000	312 500	323 000
<b>RAZEM M.-C</b>	<b>282 000</b>	<b>291 900</b>	<b>302 000</b>	<b>312 500</b>	<b>323 000</b>
<b>RAZEM ROK</b>	<b>3 384 000</b>	<b>3 502 800</b>	<b>3 624 000</b>	<b>3 750 000</b>	<b>3 876 000</b>

**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 oraz modernizacji istniejącego zasobu,
- 2) dokonywać zamian nieruchomości, scalania, przyłączania nieruchomości umożliwiających racjonalne gospodarowanie tymi nieruchomościami,
- 3) dokonywać zamian umożliwiających realizację remontów,
- 4) przyjąć program zamiany mieszkań do nowych lub zmodernizowanych budynków ze szczególnym uwzględnieniem osób starszych i osób ze szczególnymi potrzebami,
- 5) dokonywać zamian związanych z opróżnieniem lokali przeznaczonych do sprzedaży całych budynków i lokali samodzielnych,
- 6) dokonywać zamian lokali położonych w budynkach z wyłączoną możliwością zbywania lokali na lokale znajdujące się w budynkach, w których istnieje możliwość ich nabycia,
- 7) umożliwić dokonywanie zamian lokali mieszkalnych w strefach o podwyższonej uciążliwości wynikającej z działalności gospodarczej w lokalu użytkowym lub rozrywkowej prowadzonej przez gminę lub za zgodą gminy,
- 8) prowadzić elektroniczną wersję systemu zamian mieszkań poprzez internetowy bank mieszkań do zamiany na stronie Zakładu Budynków Miejskich,
- 9) przeznaczyć budynek przy ul. Sikorskiego nr 3a do opróżnienia, a następnie do adaptacji na potrzeby zcentralizowanych usług wspierających codzienne życie osób starszych,
- 10) przeznaczać poddasza do adaptacji na cele mieszkalne dokonywanej przez osoby fizyczne lub spółkę komunalną,
- 11) przeznaczać mieszkania o złym stanie technicznym do remontu na własny koszt i własnym staraniem przyszłych najemców,
- 12) dążyć do likwidacji mieszkań w suterrenach, oficynach i przybudówkach o złym stanie technicznym,
- 13) kontynuować program umożliwiający odpracowywanie dłużnikom zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych,

- 14) dostosowywać budynki do aktualnie obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać,
- 15) umożliwić remontowanie i wynajmowanie wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup> na zasadach wolnorynkowych.

**II. Planowana sprzedaż - zgodnie z Działem C.**