

Projekt

z dnia 9 sierpnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA**

z dnia 2023 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 2023 r., poz. 40 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 2023 r., poz. 725)

Rada Miejska Cieszyna uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwalić Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn obejmujący lata 2024 - 2028, 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.

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej Cieszyna

z dnia.....2023 r.

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

I. Wielkość zasobu mieszkaniowego gminy:

	Stan na 31.07.2023	Prognoza				
		2024	2025	2026	2027	2028
Liczba budynków, w których znajdują się komunalne lokale mieszkalne	226	227	227	227	228	228
w tym						
budynki komunalne	78	79	79	79	80	80
budynki wspólnot mieszkaniowych	148	148	148	148	148	148
liczba mieszkań w budynkach komunalnych	690	706	706	706	722	722
liczba mieszkań w budynkach wspólnot mieszkaniowych	835	815	795	775	755	735
łącznie liczba mieszkań komunalnych	1525	1521	1501	1481	1477	1457
powierzchnia mieszkań komunalnych w m ²	68728,10	68528,10	67528,10	66528,10	66328,10	65328,10

Na potrzeby związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gminy Cieszyn przeznaczyć zasób mieszkaniowy określony w załączniku nr 2a-2e 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 techniczny zasobu mieszkaniowego gminy

Stan techniczny budynków stanowiących własność gminy wraz z prognozą

Stan techniczny	Stan na 31.05.2023	Prognoza				
		2024	2025	2026	2027	2028
dobry	17	18	19	21	23	25
średni	51	53	54	53	52	51
dostateczny	10	8	6	5	4	3

Stan techniczny budynków wspólnot mieszkaniowych z udziałem gminy

Stan techniczny	Stan na 31.05.2023
dobry	71
średni	61
dostateczny	16

Uwaga! Plany remontowe w budynkach wspólnot mieszkaniowych uzależnione są od uchwał podjętych przez wspólnoty.

Użyte w tabeli określenia oznaczają:

stan dobry - budynki wymagające bieżącej konserwacji i niewielkich zakresów napraw bieżących

stan średni - budynki wymagające okresowych napraw bieżących i ewentualnie naprawy głównej jednego elementu

stan dostateczny - budynki wymagające naprawy głównej więcej niż jednego elementu

III. Plan remontów zgodnie z Działem B.

IV. Prognozowane wydatki na remont lokali mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, zlokalizowanych w budynkach stanowiących własność gminy i w budynkach wspólnot mieszkaniowych zgodnie z Działem G.

Dział B. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

I. Analiza potrzeb

Lp.	Adres budynku	nr	Naprawa pokrycia dachowego	Przebudowa kominów	Remont elewacji, gzymsy	Osuszenie budynków	Remont elementów konstrukcyjnych	Remont instal. wod-kan	Remont instalacji gazowej	Remont instalacji elektrycznej	Remont podwórza (powierzchnia, ogrodzenie)	Docieplenie budynków, ucieplenie
BUDYNKI KOMUNALNE Z WYŁĄCZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI												
1	Al. Łyska	26			X			X		X		X
2	Bielska	14A	X	X	X			X		X		X
3	Bielska	20				X						
4	Bielska	40			X	X	X				X	X
5	Bielska	40A										X
6	Bielska	58			X	X		X		X		X
7	Bielska	61A				X						X
8	Błogocka	30B				X					X	
9	Błogocka	30C	X		X						X	
10	Bucewiczka	16	X									
11	Bucewiczka	16A						X				
12	Chrobrego	3				X					X	
13	Frysztacka	9										X
14	Frysztacka	35	X		X	X				X		X
15	Frysztacka	38				X		X				
16	Frysztacka	40				X		X				
17	Frysztacka	45	X	X	X	X		X	X	X		X
18	Garncarska	2	X			X		X		X		X
19	Głęboka	10						X				
20	Głęboka	30	X									
21	Głęboka	32		X					X	X		
22	Głęboka	40				X					X	
23	Głęboka	47	X									
24	Głęboka	60	X	X	X					X		
25	Głęboka	18							X	X	X	
26	Głęboka	31	X	X						X		
27	Głęboka	33	X							X		
28	Głęboka	48			X	X						
29	Głęboka	53	X	X	X	X				X		
30	Głęboka	56	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				

34	Łączna 18	18										X
35	Mała Łąka	8	X					X		X		
36	Mała Łąka	17A	X									
37	Mennicza	34	X		X	X		X	X			X
38	Motelowa	3				X					X	
39	Motelowa	5				X		X		X		
40	Motokrosowa	26	X									
41	Motokrosowa	28	X									
42	Nowe Miasto	8	X	X	X	X		X	X	X	X	X
43	Nowe Miasto	11	X				X	X			X	X
44	Nowe Miasto	12	X	X	X	X		X		X		X
45	Nowe Miasto	21							X			X
46	Nowe Miasto	21A	X	X	X			X				X
47	Nowe Miasto	23			X							
48	Nowe Miasto	23A		X	X			X		X	X	X
49	Nowe Miasto	25			X			X		X		X
50	Nowe Miasto	25A	X	X	X					X		X
51	Pl. Teatralny	17A								X		
52	Przykopa	16	X									
53	Ratuszowa	3	X									X
54	Schodowa	3								X		
55	Sikorskiego	1C						X			X	
56	Sikorskiego	3	X			X		X			X	
57	Sikorskiego	5	X								X	
58	Sikorskiego	7	X	X				X				
59	Srebrna	1A				X						X
60	Srebrna	5	X		X	X						X
61	Stawowa	15	X					X				X
62	Stawowa	15of	X					X				X
63	Towarowa	6			X						X	
64	Towarowa	7			X		X					
65	Towarowa	8			X						X	
66	Towarowa	9			X		X					
67	Wiślańska	21				X					X	
68	Wiślańska	25									X	
69	Zamkowa	5	X		X	X		X	X	X		X
70	Zamkowa	7	X		X	X		X	X	X		X
71	Zamkowa	24			X			X				X
BUDYNKI KOMUNALNE Z MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI												
1	Garncarska	1	X					X				
2	Głęboka	1	X			X		X	X	X	X	X
3	Górna	6	X									
4	Katowicka	8	X		X						X	X
5	Mennicza	4	X		X	X	X			X	X	
6	Przepilińskiego	61	X		X	X		X				X
7	Stary Targ	3	X		X							

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

Lp.	Adres budynku	nr	Naprawa pokrycia dachowego	Przebudowa kominów	Remont elewacji, gzymsy	Osuszenie budynków	Remont elementów konstrukcyjnych	Remont instal. wod-kan	Remont instalacji gazowej	Remont instalacji elektrycznej	Moderнизacja podwórzy (powierzchnia, ogrodzenie)	Docieplenie budynków, ucieplwienie
Adres			Plan remontów na 2024								Plan modernizacji na 2024 r.	
1	Al. Łyska	26								X		X
2	Bielska	14A										X
3	Bielska	40A										X
4	Bielska	61A				X						
5	Nowe Miasto	23A										X
6	Sikorskiego	3									X	
7	Frysztacka	45										X
Adres			Prognoza remontów na lata 2025-2026								Prognoza modernizacji na lata 2025-2026	
1	Bucewiczka	16A						X				
2	Frysztacka	35										X
3	Głęboka	18							X			
4	Głęboka	48			X							
5	Mała Łąka	8	X									
6	Nowe Miasto	8	X						X			
7	Nowe Miasto	12	X									X
8	Nowe Miasto	21							X			
9	Nowe Miasto	21A	X									
10	Sikorskiego	1C									X	
11	Sikorskiego	3									X	
12	Sikorskiego	5									X	
13	Sikorskiego	7		X								
14	Towarowa	7			X		X					
15	Towarowa	8			X							
Adres			Prognoza remontów na lata 2027-2028								Prognoza modernizacji na lata 2027-2028	
1	Bielska	14A		X	X							
2	Bielska	58										X
3	Bucewiczka	16	X									
4	Frysztacka	45	X									
5	Głęboka	31	X									
6	Nowe Miasto	25										X
7	Nowe Miasto	25A										X
8	Towarowa	9			X						X	
9	Zamkowa	24			X							X

III. Inwestycje:

- likwidacja niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza – zgodnie z decyzjami Burmistrza Miasta Cieszyňa 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) uciepłownienie wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Cieszyn w rejonie ulicy Głębokiej
 - b) realizacja uciepłownienia 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) 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:

2024 rok – 20 lokali mieszkalnych.

2025 rok – 20 lokali mieszkalnych.

2026 rok – 20 lokali mieszkalnych.

2027 rok – 20 lokali mieszkalnych.

2028 rok – 20 lokali mieszkalnych.

Dział D. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu

I. Dążyć do tego, aby najwyższa stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie była niższa niż 3 % wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali miesiąca.

II. Ustalić, że stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego nie może przekroczyć 50 % najniższej stawki czynszu obowiązującego z tytułu najmu 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego wynajmowanego na czas nieoznaczony.

III. Ustalić opłatę za użytkowanie pomieszczenia tymczasowego przyjmując najniższą stawkę czynszu dla najmu socjalnego.

IV. Ustalić, że wyjściowa stawka czynszu za 1 m² lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m², przeznaczonych do najmu w drodze przetargu wynosi nie mniej niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w skali miesiąca.

V. Do ustalenia stawki czynszu lokalu mieszkalnego stosować podział miasta na strefy określony w zarządzeniu Burmistrza Miasta.

VI. Przyjmując, że stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu gminy ustala się z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, w szczególności:

- 1) położenie budynku,

- 2) położenie lokalu w budynku,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- 4) ogólny stan techniczny budynku.

VII. Przyjść, że czynniki obniżające i podwyższające stawkę czynszu, a także tabelę stawek czynszu ustala Burmistrz Miasta w drodze zarządzenia.

VIII. Stosować zasadę dokonywania raz w roku podwyżek stawek czynszowych w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy do wysokości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za 12 miesięcy poprzedzających zarządzenie o podwyżce z zastrzeżeniem pkt IX.

IX. Podwyższać corocznie czynsz najmu lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80,00 m², ustalony w przetargu o wysokość wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za 12 miesięcy poprzedzających podwyżkę przez okres trzech kolejnych lat od rozstrzygnięcia przetargu, a po upływie tego okresu stosować zasady pkt VIII.

X. 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.

XI. W stosunku do osób o niskich dochodach stosować obniżki stawek czynszowych:

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) Uprawnienie do obniżki stawki czynszu mają osoby zajmujące lokale mieszkalne znajdujące się w mieszkaniowym zasobie gminy, które na dzień złożenia wniosku o obniżkę nie posiadają zaległości w opłatach za najem lokalu lub zawarły porozumienia na spłatę 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.

XII. 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, VI i VIII niniejszego Działu.

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.

Gmina nie przewiduje zmian w sposobie zarządzania.

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.

Gmina nie przewiduje zmian w źródłach finansowania gospodarki mieszkaniowej.

Prognozowane wpływy

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2024 rok	Plan na 2025 rok	Plan na 2026 rok	Plan na 2027 rok	Plan na 2028 rok
1	Czynsz za lokale mieszkalne	6 187 200	6 415 320	6 654 240	6 903 840	7 146 000
2	Czynsz za lokale użytkowe	3 624 000	3 750 000	3 876 000	3 996 000	4 116 000
3	Pozostałe dochody	600 000	600 000	600 000	600 000	600 000

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 2024 rok	Plan na 2025 rok	Plan na 2026 rok	Plan na 2027 rok	Plan na 2028 rok
1	Koszty eksploatacji i wpłaty na utrzymanie części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych	4 685 000	4 844 400	5 008 600	5 174 900	5 400 000
2	Koszty remontów i wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	3 643 900	3 767 900	3 895 600	4 024 900	4 100 000
3	Koszty zarządu	1 405 500	1 453 000	1 491 000	1 650 000	1 750 000
4	Pozostałe koszty	676 700	699 800	734 600	649 900	612 000
5	Koszty modernizacji budynków i lokali mieszkalnych (koszt	1 500 000	250 000	250 000	200 000	200 000

