***Projekt***

z dnia 15 listopada 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 30.09.2023 | 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 |
| łączna liczba mieszkań komunalnych | 1525 | 1521 | 1501 | 1481 | 1477 | 1457 |
|  |  |  |  |  |  |  |
| powierzchnia mieszkań komunalnych w m2 | 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 30.09.2023 | 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 30.09.2023 |
| 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 dacho-wego** | **Przebu-dowa komi-nów** | **Remont elewacji, gzymsy** | **Osusza-nie budyn-ków** | **Remont elementów konstrukcyj-nych** | **Remont inst. wod-kan** | **Remont insta-lacji gazowej** | **Remont instalacji elek-trycznej** | **Remont podwórzy (powierzchnia, ogrodze-nie)** | **Dociep-lenie budynków, uciepłow-nienie** |
| **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** | **Bucewicza** | **16** | **X** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **11** | **Bucewicza** | **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** | **Przepilińskie-go** | **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 pokry-cia dacho-wego** | **Przebu-dowa komi-nów** | **Remont elewacji, gzymsy** | **Osu-szanie budyn-ków** | **Remont elemen-tów konstruk-cyjnych** | **Remont inst. wod-kan** | **Re-mont insta-lacji gazowej** | **Remont instala-cji elek-trycznej** | **Moder-nizacja podwó-rzy (powierz-chnia, ogrodze-nie)** | **Docieple-nie budyn-ków, uciepłow-nienie** |
| **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** | **Bucewicza** | **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** | **Bucewicza** | **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:**

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) 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 1m2 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 1m2 lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m2, przeznaczanych do najmu w drodze przetargu wynosi nie mniej niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu w skali miesiąca.

**V.**Przyjąć, 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.

**VI.**Do ustalenia stawki czynszu lokalu mieszkalnego w zakresie położenia budynku 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,

- 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”

**VII.**1) Ustalać stawki czynszu za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego z uwzględnienim czynników podwyższających i obniżających ich wartość użytkową według kwalifikacji punktowej lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego, kwalifikacji punktowej lokalu mieszkalnego na czas nieoznaczony oraz kwalifikacji punktowej lokalu mieszkalnego przeznaczonego do remontu wykonywanego przez najemcę:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Kwalifikacja punktowa lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego** | | |  |  | | |
|  |  | | |  |  | | |
|  | Cieszyn, ulica ....................................... nr domu ......... | | | nr mieszk. ...... |  | | |
|  |  | | |  |  | | |
|  | Nazwisko i imię najemcy ........................................................................................ | | |  |  | | |
|  |  | | |  |  | | |
| Lp | CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE I OBNIŻAJĄCE STAWKĘ CZYNSZU | | | PODWYŻ-SZAJĄCE | OBNIŻA-JĄCE | | |
| 1 | **Przedpokój** | | |  |  | | |
|  | - wyłączny | | | 1 |  | | |
|  | - wspólny | | |  | 1 | | |
|  | - brak | | |  | 2 | | |
| 2 | **Przynależności** | | |  |  | | |
|  | - piwnica, schowek gospodarczy | | | 3 |  | | |
|  | - brak | | |  | 0 | | |
| 3 | **Używalność kuchni** | | |  |  | | |
|  | - wyłączna | | | 3 |  | | |
|  | - aneks kuchenny | | | 2 |  | | |
|  | - wspólna | | |  | 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 lokalu | | | 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 sutereny do 90 cm poniżej terenu | | |  | 3 | | |
| 11 | **Wilgoć** | | |  |  | | |
|  | - zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych | | |  | 2 | | |
| 12 | **Wyeksploatowane nie z winy najemcy** | | |  |  | | |
|  | - stolarka okienna | | |  | 0,5 | | |
|  | - drzwiowa zewnętrzna | | |  | 0,5 | | |
|  | - podłogi i posadzki | | |  | 0,5 | | |
| 13 | **Inne** | | |  |  | | |
|  | - balkon, loggia lub taras (za wyjątkiem portfenetru) | | | 2 |  | | |
|  | - zieleń i elementy małej architektury w sąsiedztwie budynku utrzymywane przez zarządcę | | | 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 na czas nieoznaczony** |  | | |  | |
|  | |  |  | | |  | |
|  | | Cieszyn, ulica ........................................... nr domu ........ | nr mieszk. ...... | | |  | |
|  | |  |  | | |  | |
|  | | Nazwisko i imię najemcy ........................................................................................ |  | | |  | |
|  | |  |  | | |  | |
| Lp. | | CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE I OBNIŻAJĄCE STAWKĘ CZYNSZU | PODWYŻ-SZAJĄCE | | | OBNIŻA-JĄCE | |
| 1 | | **Lokalizacja mieszkania** |  | | |  | |
|  | | - budynek frontowy | 3 | | |  | |
|  | | - oficyna | 2 | | |  | |
|  | | - na parterze przy ruchliwej ulicy |  | | | 1 | |
|  | | - ponad czwartą kondygnacją nadziemną |  | | | 2 | |
| 2 | | **Układ pomieszczeń** |  | | |  | |
|  | | - rozkładowy | 3 | | |  | |
|  | | - amfiladowy | 2 | | |  | |
| 3 | | **Dostęp do mieszkania** |  | | |  | |
|  | | - z klatki schodowej | 2 | | |  | |
|  | | - z korytarza | 1 | | |  | |
| 4 | | **Przedpokój** |  | | |  | |
|  | | - wyłączny | 1 | | |  | |
|  | | - wspólny |  | | | 1 | |
|  | | - brak |  | | | 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 | 1 | | |  | |
|  | | - brak |  | | | 1 | |
| 7 | | **Używalność kuchni** |  | | |  | |
|  | | - wyłączna | 3 | | |  | |
|  | | - aneks kuchenny | 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 | |
| 11 | | **Ciepła woda** |  | | |  | |
|  | | - z sieci miejskiej, pieca gazowego lub podgrzewacza  elektrycznego | 3 | | |  | |
| 12 | | **Ogrzewanie** |  | | |  | |
|  | | - centralne z sieci miejskiej , etażowe i elektryczne | 3 | | |  | |
|  | | - piecowe | 0 | | |  | |
| 13 | | **Wysokość pomieszczeń** |  | | |  | |
|  | | - od 240 cm do 350 cm | 0 | | |  | |
|  | | - poniżej 240 cm lub powyżej 350 cm |  | | | 1 | |
| 14 | | **Poziom podłóg** |  | | |  | |
|  | | - podłoga parteru niżej niż 30 cm nad terenem |  | | | 1 | |
|  | | - podłoga sutereny do 90 cm poniżej terenu |  | | | 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 | |
|  | |  |  | | |  | |
|  | | **Inne** |  | | |  | |
| 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 | | |  | |
|  | | **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 czynnikom |  | | |  | |
|  | | b) czynniki 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. | | CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE I OBNIŻAJĄCE STAWKĘ CZYNSZU | PODWYŻ-SZAJĄCE | | | OBNIŻA-JĄCE | |
| 1 | | **Lokalizacja mieszkania** |  | | |  | |
|  | | - budynek frontowy | 3 | | |  | |
|  | | - oficyna | 2 | | |  | |
|  | | - na parterze przy ruchliwej ulicy |  | | | 1 | |
|  | | - ponad czwartą kondygnacją nadziemną |  | | | 2 | |
| 2 | | **Układ pomieszczeń** |  | | |  | |
|  | | - rozkładowy | 3 | | |  | |
|  | | - amfiladowy | 2 | | |  | |
| 3 | | **Dostęp do mieszkania** |  | | |  | |
|  | | - z klatki schodowej | 2 | | |  | |
|  | | - z korytarza | 1 | | |  | |
| 4 | | **Przedpokój** |  | | |  | |
|  | | - wyłączny | 1 | | |  | |
|  | | - wspólny |  | | | 1 | |
|  | | - brak |  | | | 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 | 1 | | |  | |
|  | | - brak |  | | | 1 | |
| 7 | | **Używalność kuchni** |  | | |  | |
|  | | - wyłączna | 3 | | |  | |
|  | | - aneks kuchenny | 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 | |
| 11 | | **Ciepła woda** |  | | |  | |
|  | | - z sieci miejskiej, pieca gazowego lub podgrzewacza  elektrycznego | 3 | | |  | |
| 12 | | **Ogrzewanie** |  | | |  | |
|  | | - centralne z sieci miejskiej , etażowe i elektryczne | 3 | | |  | |
|  | | - piecowe | 0 | | |  | |
|  | | - brak |  | | | 2 | |
| 13 | | **Wysokość pomieszczeń** |  | | |  | |
|  | | - od 240 cm do 350 cm | 0 | | |  | |
|  | | - poniżej 240 cm lub powyżej 350 cm |  | | | 1 | |
| 14 | | **Poziom podłóg** |  | | |  | |
|  | | - podłoga parteru niżej niż 30 cm nad terenem |  | | | 1 | |
|  | | - podłoga sutereny do 90 cm poniżej terenu |  | | | 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 czynnikom |  | | |  | |
|  | | b) czynniki wykonane na koszt najemcy, np. ogrzewanie etażowe, nie należy punktować |  | | |  | |

2) Tabelę stawek czynszu ustala Burmistrz Miasta.

**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 inwestycyjny) | 1 500 000 | 250 000 | 250 000 | 200 000 | 200 000 |

**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) **planowana 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) przeznaczać poddasza do adaptacji na cele mieszkalne dokonywanej przez osoby fizyczne lub spółkę komunalną,

10) przeznaczać mieszkania o złym stanie technicznym do remontu na własny koszt i własnym staraniem przyszłych najemców,

11) dążyć do likwidacji mieszkań w suterenach, oficynach i przybudówkach o złym stanie technicznym,

12) kontynuować program umożliwiający odpracowywanie dłużnikom zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych,

13) dostosowywać budynki do aktualnie obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać,

14) umożliwić remontowanie i wynajmowanie wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m2 na zasadach wolnorynkowych.

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