

**UCHWAŁA NR XXVII/255/16
RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA**

z dnia 24 listopada 2016 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 2016 r., poz. 446 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 2016 r., poz. 1610) - **Rada Miejska Cieszyna postanawia:**

§ 1. Uchwalić Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn obejmujący lata 2017–2021, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 2. Traci moc uchwała Nr XVI/169/12 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 stycznia 2012 roku w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn obejmującego lata 2012-2016.

§ 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

mgr inż. Krzysztof Kasztura

**Dział A. Określenie aktualnej wielkości zasobu mieszkaniowego gminy oraz
prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu
mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem
na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne.**

Mieszkania komunalne

	Stan 15.08.2016	Prognoza				
		2017	2018	2019	2020	2021
Liczba budynków, w których znajdują się komunalne lokale mieszkalne	259	257	255	254	254	254
w tym						
budynki komunalne	122	110	98	87	77	67
budynki wspólnot mieszkaniowych	137	147	157	167	177	187
Liczba mieszkań komunalnych	1955	1901	1864	1819	1784	1749
Powierzchnia mieszkań komunalnych w m ²	89489,56	86648,76	84753,76	82378,59	80628,59	78878,59

W tym mieszkania socjalne i pomieszczenia tymczasowe.

	Stan 15.08.2016	Prognoza				
		2017	2018	2019	2020	2021
Liczba budynków socjalnych	14	16	17	17	17	17
Liczba wszystkich mieszkań socjalnych	448	451	453	453	453	453
w tym						
w budynkach socjalnych	290	293	295	295	295	295
w pozostałych budynkach	158	158	158	158	158	158
Pomieszczenia tymczasowe	10	15	15	15	15	15

Rozważyć podjęcie działań mających na celu rozpoczęcie budowy mieszkań przeznaczonych na wynajem.

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	Wymiana pokrycia dachowego	Przebudowa kominów	Remont elewacji, gzymsy	Remont podwórzy (nawierzchnia, ogrodz.)	Osuszenie budynków	Docieplenie budynków, ucieplwienie	Wymiana stolarki okiennej	Remont elementów konst. (stropy, ściany, balkony)	Remont inst. Wod-kan	Remont inst. co +c.w.	Remont inst. Gazowej	Remont inst. Elektrycznej	Remont/wyk. nowej instalacji AZART
BUDYNKI KOMUNALNE Z WYLĄCZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI																
1	Bielska	20						X	X	X	X	X	X			
2	Bielska	58				X		X	X	X					X	
3	Bielska	58a		X	X	X		X	X		X	X			X	X
4	Bielska	61a						X	X			X				
5	Bucewiczka	16	X													
6	Chrobrego	3					X	X	X			X				
7	Frysztacka	35	X			X		X	X							
8	Garncarska	2						X							X	
9	Głęboka	1					X		X			X			X	
10	Głęboka	47							X			X				
11	Głęboka	50				X									X	
12	Głęboka	58	X		X	X			X							
13	Górna	9a				X										
14	Górny Rynek	4					X	X	X						X	
15	Mała Łąka	8														
16	Mała Łąka	17A								X						
17	Nowe Miasto	21							X					X		
18	Nowe Miasto	21a	X			X			X							X
19	Nowe Miasto	23a				X			X			X			X	X
20	Nowe Miasto	25				X			X	X		X			X	X
21	Nowe Miasto	25a	X		X	X			X						X	X
22	Przykopa	7	X		X	X		X	X	X					X	
23	Przykopa	16				X		X	X			X			X	
24	Ratuszowa	3							X							
25	Rynek	6						X								
26	Rynek	18	X			X			X							
27	Schodowa	3													X	
28	Srebrna	1a						X	X							
29	Srebrna	10	X			X		X	X		X					
30	Stalmacha	12b				X						X			X	

Lp	Adres budynku	Nr	Naprawa pokrycia dachowego	Wymiana pokrycia dachowego	Przebudowa kominów	Remont elewacji, gzymsy	Remont podwórz (nawierzchnia, ogrodz.)	Osuszanie budynków	Docieplenie budynków, ucieplownienie	Wymiana stolarki okiennej	Remont elementów konst. (stropy, ściany, balkony)	Remont inst. Wod-kan	Remont inst. co +c.w.	Remont inst. Gazowej	Remont inst. Elektrycznej	Remont/wytk. nowej instalacji AZART
31	Stawowa	15					X									X
32	Stawowa	15a			X	X			X			X		X		
33	Sikorskiego	1c					X					X				
34	Sikorskiego	3				X	X					X				
35	Sikorskiego	5				X	X									
36	Sikorskiego	7			X							X				
37	Towarowa	7					X				X					
38	Towarowa	9					X				X					
BUDYNKI KOMUNALNE Z LOKALAMI SOCJALNYMI ORAZ DOCELOWO PRZEZNACZONE NA POTRZEBY SOCJALNE																
39	Al. Łyska	26				X		X	X			X				
40	Bielska	14a		X	X	X			X			X			X	
41	Bielska	40				X	X	X	X							
42	Bielska	40A				X	X	X	X							X
43	Błogocka	30				X	X		X	X						
44	Błogocka	30b	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X			
45	Błogocka	30c				X	X	X	X	X		X	X			
46	Bucewicza	16a														
47	Frysztacka	38						X				X				
48	Frysztacka	40						X				X				
49	Frysztacka	45	X		X	X			X					X	X	
50	Łączna	18	X		X	X		X	X							
51	Motelowa	3					X	X		X						X
52	Motelowa	5	X		X			X		X		X			X	X
53	Motokrosowa	26														
54	Motokrosowa	28														
55	Sikorskiego	3a														
56	Towarowa	6				X	X									
57	Towarowa	8				X	X									
58	Wiślańska	21														
59	Zamkowa	11A	X			X		X	X	X		X		X	X	
BUDYNKI KOMUNALNE Z MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI																
60	Bielska	2			X	X	X	X	X		X					
61	Bobrecka	7														
62	Frysztacka	3	X			X		X	X			X				
63	Frysztacka	9						X	X			X				

Lp	Adres budynku	Nr	Naprawa pokrycia dachowego	Wymiana pokrycia dachowego	Przebudowa kominów	Remont elewacji, gzymsy	Remont podwórz (nawierzchnia, ogrodz.)	Osuszenie budynków	Docieplenie budynków, ucieplnienie	Wymiana stolarki okiennej	Remont elementów konst. (stropy, ściany, balkony)	Remont inst. Wod-kan	Remont inst. co +c.w.	Remont inst. Gazowej	Remont inst. Elektrycznej	Remont/wytk. nowej instalacji AZART
64	Frysztacka	174a				X			X	X				X	X	
65	Garncarska	1													X	
66	Głęboka	3					X		X			X			X	
67	Głęboka	10		X	X	X			X			X			X	
68	Głęboka	17						X				X			X	
69	Głęboka	18		X			X	X	X			X		X	X	
70	Głęboka	30							X			X				
71	Głęboka	31	X		X	X			X						X	
72	Głęboka	32							X			X		X	X	
73	Głęboka	33	X			X	X	X	X			X			X	
74	Głęboka	35	X						X			X			X	
75	Głęboka	37			X				X						X	
76	Głęboka	39													X	
77	Głęboka	40			X		X	X	X							
78	Głęboka	48				X		X	X						X	
79	Głęboka	53	X		X			X	X						X	
80	Głęboka	56	X		X	X	plac zabaw		X							
81	Głęboka	60	X		X	X			X			X			X	
82	Głęboka	62A	X		X	X		X	X	X		X			X	X
83	Górna	6					X	X								
84	Górna	7				X		X	X	X		X			X	X
85	Górna	16					X		X							
86	Górna	17	X			X		X	X			X			X	
87	Górny Rynek	11							X							
88	Hajduka	5	X			X		X	X							
89	Katowicka	8			X		X								X	X
90	Mennicza	34				X			X			X		X		X
91	Miarki	2	X	X	X	X	X	X	X	X					X	
92	Michejdy	17				X			X							
93	Nowe Miasto	8	X		X	X	X		X			X		X	X	
94	Nowe Miasto	11														
95	Nowe Miasto	12	X		X							X			X	
96	Plac Teatralny	17a			X					X					X	
97	Przykopa	13				X		X	X	X					X	
98	Stary Targ	2				X			X			X			X	

Lp	Adres budynku	Nr	Naprawa pokrycia dachowego	Wymiana pokrycia dachowego	Przebudowa kominów	Remont elewacji, gzymsy	Remont podwórz (nawierzchnia, ogrodz.)	Osuszanie budynków	Docieplanie budynków, ucieplownienie	Wymiana stolarki okiennej	Remont elementów konst. (stropy, ściany, balkony)	Remont inst. Wod-kan	Remont inst. co +c.w.	Remont inst. Gazowej	Remont inst. Elektrycznej	Remont/wyk. nowej instalacji AZART
99	Stary Targ	3				X	X	X	X			X			X	
100	Wyspiańskiego	5		X		X			X			X		X	X	
101	Wyższa Brama	11						X	X	X		X				
102	Wyższa Brama	17						X	X	X		X		X	X	
103	Wyższa Brama	29						X	X	X		X				X
104	Wyższa Brama	31						X	X	X		X				X
105	Wyższa Brama	31a	X			X		X	X	X		X				X
106	Zamkowa	5	X			X		X	X	X		X		X	X	
107	Zamkowa	7	X			X		X	X	X				X	X	
108	Zamkowa	18				X		X	X	X		X			X	
109	Zamkowa	24				X		X	X	X						

Osuszanie budynków – potrzeby osuszania w przyziemiu występują w większości zasobów. Planuje się realizację najpilniejszych potrzeb, głównie w powiązaniu z remontami elewacji i remontami pustostanów

Z chwilą sprzedaży pierwszego lokalu powstaje wspólnota mieszkaniowa, niezależny od gminy podmiot praw i obowiązków, w tym w szczególności w zakresie podejmowania decyzji co do zakresu rzeczowo – finansowego remontów.

II. Plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Plan remontów

Lp	Adres budynku	Nr	Naprawa pokrycia dachowego	Wymiana pokrycia dachowego	Przebudowa kominów	Remont elewacji, gzymsy	Remont podwórz (nawierzchnia, ogrodz.)	Osuszanie budynków	Docieplenie budynków, ucieplownienie	Wymiana stolarki okiennej	Remont elementów konst. (stropy, ściany, balkony)	Remont inst. Wod-kan, przyłącza kan-deszcz.	Remont inst. co +c.w.	Remont inst. Gazowej	Remont inst. Elektrycznej	Remont/wyk. nowej instalacji AZART
Plan remontów na 2017 rok																
BUDYNKI KOMUNALNE Z WYŁĄCZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI																
1	Chrobrego	3					X		X			X				
2	Przykopa	16				X		X	X			X			X	
3	Sikorskiego	3				X										
4	Sikorskiego	5				X										
5	Sikorskiego	7			X											
6	Towarowa	7					X				X					
7	Towarowa	9					X				X					
BUDYNKI KOMUNALNE Z MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI																
8	Bielska	2									X					
9	Głęboka	10		X	X	X			X			X			X	
10	Głęboka	60	X		X	X			X			X			X	
11	Wyższa Brama	29							X			X				X
12	Wyższa Brama	31							X			X				X
13	Wyższa Brama	31a							X			X				X
14	Przykopa	13				X		X	X	X					X	
15	Stary Targ	2				X			X			X			X	
16	Stary Targ	3				X	X	X	X			X			X	
17	Wyspiańskiego	5							X					X	X	
Prognoza remontów na lata 2018 – 2019																
BUDYNKI KOMUNALNE Z WYŁĄCZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI																

18	Bielska	58				X		X	X	X		X			X	
19	Bielska	58a		X	X	X		X	X		X	X			X	X
20	Głęboka	50				X									X	
21	Rynek	18	X			X			X							
22	Srebrna	10	X			X		X	X		X					
23	Sikorskiego	1c					X					X				
24	Sikorskiego	3					X									
25	Sikorskiego	5					X									
BUDYNKI KOMUNALNE Z LOKALAMI SOCJALNYMI ORAZ DOCELOWO PRZEZNACZONE NA POTRZEBY SOCJALNE																
26	Bielska	40				X	X	X	X							
27	Błogocka	30				X	X		X	X						
28	Błogocka	30b				X	X	X	X	X	X	X	X			
29	Frysztacka	45	X		X	X			X					X	X	
BUDYNKI KOMUNALNE Z MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI																
30	Bielska	2			X	X	X	X	X							
31	Górna	7				X		X	X	X		X			X	X
32	Górna	16					X		X							
33	Wyższa Brama	11						X	X	X		X				
34	Wyższa Brama	17						X	X	X		X		X	X	
35	Wyspiańskiego	5		X		X						X				

Prognoza remontów na lata 2020 – 2021																
BUDYNKI KOMUNALNE Z WYŁĄCZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI																
36	Bielska	20						X	X	X	X	X	X			
37	Bucewiczka	16	X													
38	Frysztacka	35	X			X		X	X							
39	Przykopa	7	X		X	X		X	X	X					X	
40	Stawowa	15					X									X
BUDYNKI KOMUNALNE Z LOKALAMI SOCJALNYMI ORAZ DOCELOWO PRZEZNACZONE NA POTRZEBY SOCJALNE																
41	Bielska	14a		X	X	X			X			X			X	

42	Błogocka	30c				X	X	X	X	X		X	X			
43	Towarowa	6				X	X									
44	Towarowa	8				X	X									
45	Łączna	18	X		X	X		X	X							
BUDYNKI KOMUNALNE Z MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI																
46	Głęboka	48				X		X	X						X	
47	Górna	17	X			X		X	X			X			X	
48	Wyższa Brama	29							X	X						
49	Wyższa Brama	31							X	X						
50	Wyższa Brama	31a	X			X			X	X						
51	Głęboka	62A	X		X	X		X	X	X		X			X	X
52	Nowe Miasto	8	X		X	X	X		X			X		X	X	
53	Nowe Miasto	12	X		X							X			X	
54	Zamkowa	5	X			X		X	X	X		X		X	X	
55	Zamkowa	7	X			X		X	X	X				X	X	

Konsekwentna realizacja polityki remontowej w trakcie obowiązywania kolejnych uchwał w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (2002 – 2016) doprowadziła do wykonania większości zadań remontowych, które wykazano w 2002 roku. Oczywiście w miarę upływu kolejnych lat pojawiły się nowe zadania. Wyniki analizy wykonania remontów za lata 2012 – 2016 uwzględniono przy planowaniu potrzeb remontowych ba lata 2017 – 2021.

2. Inwestycje

- a) dokończenie procesu rozdzielenia kanalizacji deszczowej i sanitarnej w budynkach, w których jest to możliwe w związku ze zrealizowaniem inwestycji miejskiej polegającej na uporządkowaniu gospodarki ściekowej.
- b) możliwość budowy nowego budynku z mieszkaniami na wynajem, z wykorzystaniem terenu przy ul. Mickiewicza,
- c) „Likwidacja niskiej emisji zanieczyszczeń w centrum Cieszyna” z wykorzystaniem środków zewnętrznych uzyskanych w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020.

W ramach zadania przewiduje się wykonanie w budynkach instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, docieplenia przegród zewnętrznych (wg audytu i w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków).

W 2015r. została opracowana dokumentacja projektowa dla łącznie 42 budynków, w tym :

31 budynków komunalnych :

- ul. Głęboka 1, 3, 10, 18, 30, 31, 32, 33, 35, 36(Pl. Teatralny 17a), 47, 53,60,
- ul. Przykopa 16,
- ul. Chrobrego 3,
- ul. Bobrecka 7,
- ul. Wyspiańskiego 5,
- ul. Michejdy 17,
- ul. Ratuszowa 3,
- ul. Srebrna 1a,
- ul. Zamkowa 5, 7, 18,
- ul. Błogocka 30b, 30c,
- ul. Górny Rynek 11,
- ul. Wyższa Brama 11, 17, 29, 31, 31a,

11 wspólnot mieszkaniowych z udziałem Gminy Cieszyn :

- ul. Olszaka 1, 3,
- ul. Chrobrego 15, 17,
- ul. Głęboka 24, 26, 34, 52, 54, 57,
- ul. Stalmacha 10.

Dział C. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

- I. Zbywać lokale mieszkalne według zasad określonych w uchwale Rady Miejskiej Cieszyna.
- II. Utrzymać w zasobie mieszkaniowym Gminy część lokali mieszkalnych, nie więcej jednak niż 23% aktualnego zasobu lokali, z przeznaczeniem ich na lokale socjalne.
- III. Przy sprzedaży lokali mieszkalnych stosować bonifikaty według warunków określonych w uchwale Rady Miejskiej Cieszyna.
- IV. Przyjąć ilość mieszkań komunalnych według stanu na dzień 15.08.2016 rok – 1955.
W kolejnych latach założyć sprzedaż:
 1. 2017 rok – 50 lokali mieszkalnych.
 2. 2018 rok – 35 lokali mieszkalnych.
 3. 2019 rok – 35 lokali mieszkalnych.
 4. 2020 rok – 35 lokali mieszkalnych.
 5. 2021 rok – 35 lokali mieszkalnych.
- V. Dochody uzyskane ze sprzedaży lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy przeznaczać na budowę nowych mieszkań na wynajem lub odtworzenie istniejącej substancji mieszkaniowej.

Dział D. Zasady polityki czynszowej

- I. Stosować system oceny lokalu według poniższej Kwalifikacji punktowej lokalu mieszkalnego.

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, przedsionek izolacyjny jest - wyłączny - wspólny - brak	1	1 2
5	Doświetlenie mieszkania - nasłonecznione - okna w pokojach od strony północnej - niewystarczające oświetlenie naturalne dotyczące ślepych kuchni oraz pokoi, w których stosunek powierzchni okien do powierzchni podłogi < 1/8	3 2	2
6	Przynależności - piwnica, schowek gospodarczy - brak	1	1
7	Używalność kuchni - wyłączna - aneks kuchenny - brak	3 1	2
8	Instalacje - gazowa - elektryczna - wodno-kanalizacyjna	1 1 1	
9	Używalność łazienki - wyłączna - wspólna - brak używalności	3	2 3
10	Używalność ubikacji - wyłączna w granicach mieszkania	3	

- wyłączna poza granicami mieszkania - wspólna	2	1
---	---	---

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 2 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
	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	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

II. 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,
- Bóźnicza,
- 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. Podstawę ustalania stawki czynszu stanowić będzie podział miasta na strefy i kwalifikacja punktowa lokalu mieszkalnego. Tabela stawek czynszu stanowić będzie załącznik do zarządzenia Burmistrza Miasta.

IV. Stosować tabelę określającą klasy i grupy lokali według punktacji oraz uwzględniającą podział miasta na strefy:

Lokal klasy	Przedział punktów		Strefa miasta		
	Grupa	Ilość	Stawki czynszowe		
			A	B	S
I	1	37 -:- 38			
	2	32 -:- 36			
	3	27 -:- 31			
II	4	22 -:- 26			
	5	17 -:- 21			
	6	7 -:- 16			
	7	- 4 -:- 6			
	8	-5 -:- -15			

V. Stosować podwyższanie stawek czynszu w budynkach nowo wybudowanych i w budynkach, w których wykonano naprawę główną do 20 % i dokonywać zmniejszenia wskaźnika podwyższenia stawek o 5% po upływie kolejnych 5 lat.

VI. Podwyższać corocznie czynsz najmu lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80,00 m², wynajmowanych za czynsz wolny ustalony w przetargu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych przez okres trzech kolejnych lat od rozstrzygnięcia przetargu, a po upływie tego okresu stosować zasady Rozdziału VIII.

VII. Przy wynajmowaniu lokali mieszkalnych przez Gminę od innych właścicieli w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób, których gospodarstwa domowe osiągają niski dochód przyjmować określone w niniejszym Dziale zasady ustalania stawek czynszowych dla podnajemców.

VIII. 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.

IX. 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 30%.

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 25%.

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 20%.

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.

X. Zasady kształtowania stawek czynszu za lokale socjalne.

- 1) 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, przedsionek izolacyjny jest - wyłączny - wspólny - brak	1	1 2
2	Przynależności - piwnica, schowek gospodarczy - brak	3	0
3	Używalność kuchni - wyłączna - aneks kuchenny - wspólna	3 1	2
4	Instalacje - gazowa - elektryczna - wodno-kanalizacyjna	1 1 1	
5	Używalność łazienki - wyłączna - wspólna - brak używalności	3	2 3
6	Używalność ubikacji - wyłączna w granicach lokalu - wspólna - wyłączna, poza granicami lokalu	3 2	1
7	Zimna woda bieżąca - w lokalu - poza lokalem	3	1
8	Ciepła woda z sieci miejskiej, pieca gazowego lub podgrzewacza elektrycznego - w lokalu - poza lokalem	3 2	
9	Ogrzewanie - centralne z sieci miejskiej lub elektryczne - etażowe - piecowe - brak stałego źródła ciepła	3 2 1	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 - drzwiowa zewnętrzna - podłogi i posadzki - instalacja elektryczna - instalacja wodno – kanalizacyjna - instalacja gazowa		0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5
13	Inne - balkon, loggia lub taras (za wyjątkiem portfenetru) - zieleń i elementy małej architektury w sąsiedztwie budynku	2 2	
	suma punktów plus i minus		
	wynikowa ilość punktów plus lub minus		

Cieszyn, dnia

Kwalifikacji dokonali :

najemca

podpis

administrator

podpis

Uwagi :

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

2) Przyjąć, że stawka czynszu dla lokali socjalnych nowo wybudowanych wynosić będzie 50 % stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym.

3) Stosować zasadę dokonywania raz w roku podwyżek stawek czynszowych w lokalach socjalnych do wysokości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za 12 miesięcy poprzedzających zarządzenie o podwyżce.

XI. Ustalić opłatę za użytkowanie pomieszczenia tymczasowego na poziomie najniższej stawki czynszu dla lokalu 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 nie pogorszonym.

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 preferencyjne.

IV. Dochody własne Gminy.

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

VI. Inne (dotacje, kredyty komercyjne).

Dział G. 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.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2017 rok	Plan na 2018 rok	Plan na 2019 rok	Plan na 2020 rok	Plan na 2021 rok	Plan na lata 2017-2021
1	Czynsze za lokale mieszkalne	6 128 100	5 923 800	5 719 500	5 515 200	5 310 900	28 597 500
2	Czynsze za lokale użytkowe	3 625 800	3 625 800	3 625 800	3 625 800	3 625 800	18 129 000
3	Pozostałe dochody	220 000	220 000	222 000	220 000	220 000	1 102 000
4	Razem wpływy	9 973 900	9 769 600	9 567 300	9 361 000	9 156 700	47 828 500
5	Koszty eksploatacji i wpłaty na utrzymanie części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych	3 500 900	3 400 000	3 380 300	3 360 000	3 340 700	16 981 900
6	Koszty remontów, inwestycji i wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	4 473 000	4 439 600	4 327 000	4 211 000	4 096 000	21 546 600
7	Koszty zarządu	1 350 000	1 330 000	1 310 000	1 290 000	1 270 000	6 550 000
8	Pozostałe koszty	650 000	600 000	550 000	500 000	450 000	2 750 000
9	Razem wydatki	9 973 900	9 769 600	9 567 300	9 361 000	9 156 700	47 828 500

10	Z wpływów ogółem finansowane są:	Plan na 2017 rok	Plan na 2018 rok	Plan na 2019 rok	Plan na 2020 rok	Plan na 2021 rok	Plan na lata 2017-2021
11	Koszty eksploatacji i wpłaty na utrzymanie części wspólnych we wspólnotach mieszkaniowych	35,1%	34,8%	35,3%	35,9%	36,5%	35,5%
12	Koszty remontów, inwestycji i wpłaty na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych	44,8%	45,4%	45,2%	45,0%	44,7%	45,0%
13	Koszty zarządu	13,5%	13,6%	13,7%	13,8%	13,9%	13,7%
14	Pozostałe koszty	6,5%	6,1%	5,7%	5,3%	4,9%	5,7%

PLANOWANE PRZYCHODY Z CZYNSZÓW LOKALI MIESZKALNYCH W LATACH 2017 DO 2021

ROK	2017	2018	2019	2020	2021
	przychód	przychód	przychód	przychód	przychód
MIESZKANIA KOMUNALNE	485 621	468 596	451 571	434 546	417 521
MIESZKANIA SOCJALNE	25 055	25 055	25 055	25 055	25 055
RAZEM M.-C	510 676	493 651	476 626	459 601	442 576
RAZEM ROK	6 128 100	5 923 800	5 719 500	5 515 200	5 310 900

PLANOWANE PRZYCHODY Z CZYNSZÓW LOKALI UŻYTKOWYCH W LATACH 2017 DO 2021

ROK	2017	2018	2019	2020	2021
	przychód	przychód	przychód	przychód	przychód
LOKALE UŻYTKOWE	302 152	302 149	302 149	302 149	302 149
RAZEM M.-C	302 152	302 149	302 149	302 149	302 149
RAZEM ROK	3 625 800	3 625 800	3 625 800	3 625 800	3 625 800

W latach 2017 – 2021 nie planuje się budowy nowych mieszkań socjalnych.

Planuje się, że średnioroczna sprzedaż mieszkań wyniesie 50 lokali * 50 m² = 2500 m² (na podstawie dotychczasowego tempa sprzedaży)

W planach założono, utrzymanie dotychczasowych zasad stosowania obniżek czynszów dla rodzin o niższych dochodach.

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) wносить aporty w postaci nieruchomości gruntowych do spółki komunalnej w celu realizacji budownictwa czynszowego,
- 2) porządkować sprawy własnościowe nieruchomości, w tym dokonywać zamian umożliwiających racjonalne gospodarowanie tymi nieruchomościami,
- 3) dokonywać zamian umożliwiających realizację remontów - zgodnie z Działem B,
- 4) dokonywać zamian związanych z opróżnieniem lokali przeznaczonych do sprzedaży całych budynków i lokali samodzielnych,
- 5) na wniosek najemcy chcącego nabyć komunalny lokal mieszkalny dokonywać zamian lokali położonych w budynkach z wyłączoną możliwością zbywania lokali na lokale znajdujące się w budynkach, w których istnieje możliwość ich nabycia,
- 6) umożliwić dokonywanie zamian lokali mieszkalnych, na wniosek najemcy, w przypadku bezpośredniego sąsiedztwa bardzo uciążliwego lokalu gastronomicznego,
- 7) prowadzić elektroniczną wersję systemu zamian mieszkań poprzez internetowy bank mieszkań do zamiany na stronie Zakładu Budynków Miejskich,
- 8) umożliwiać przeznaczanie poddaszy do adaptacji na cele mieszkalne dokonywanej przez osoby fizyczne lub spółkę komunalną,
- 9) przeznaczać mieszkania o złym stanie technicznym do remontu na własny koszt i własnym staraniem przyszłych najemców,
- 10) uzyskiwać mieszkania socjalne poprzez wyprowadzanie dotychczasowych najemców z mieszkań o niższym standardzie do lokali zwalnianych lub nowych o wyższym standardzie,
- 11) w budynkach stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych nie tworzyć lokali socjalnych,
- 12) dążyć do likwidacji mieszkań w oficynach i przybudówkach o złym stanie technicznym,
- 13) wynajmować lokale mieszkalne od innych właścicieli w celu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gminy,
- 14) kontynuować program umożliwiający odpracowywanie dłużnikom zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych,
- 15) dostosowywać budynki do aktualnie obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać,
- 16) umożliwić remontowanie i wynajmowanie wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m² na zasadach wolnorynkowych.

II. Planowana sprzedaż - zgodnie z Działem C.