

Projekt

z dnia 12 października 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
uchwała, 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.

RADCA PRAWNY

KI 2769

mgr Anna Jurczyk

15.10.2023

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
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 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 dachowego	Przebudowa kominów	Remont elewacji, gzymsy	Osuszanie budynków	Remont elementów konstrukcyjnych	Remont instal. wod-kan	Remont instalacji gazowej	Remont instalacji elektrycznej	Remont podwórzy (powierzchnia, ogrodzenie)	Docieplenie budynków, ucieplwienie
BUDYNKI KOMUNALNE Z WYŁĄCZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI												
1	Al. Lyska	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	Mala Łąka	8	X					X		X		
36	Mala 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 komińców	Remont elewacji, gzymsy	Oszuszenie budynków	Remont elementów konstrukcyjnych	Remont instal. wod-kan	Remont instalacji gazowej	Remont instalacji elektrycznej	Modernizacja podwórzy (powierzchnia, ogrodzenie)	Docieplenie budynków, ucieplwienie
Adres			Plan remontów na 2024								Plan modernizacji na 2024 r.	
1	Al. Lyska	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	Mala 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:

- 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 uwzględnieniem 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	PODWYŻSZAJĄCE	OBNIŻAJĄCE
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 suterenu 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	PODWYŻSZAJĄCE	OBNIŻAJĄCE
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 PODWYŻSAJĄCE I OBNIŻAJĄCE STAWKĘ CZYNSZU	PODWYŻ- SAJĄCE	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 suterenu 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	- zielen i elementy malej architektury w sasiedztwie budynku utrzymywane przez zarzadce	2	
24	- budynek po termomodernizacji		
	a) pelna termomodernizacja (docieplenie scian zewnetrznych, stropu ostatniej kondygnacji, wymiana okien)	3	
	b) czesciowa termomodernizacja	2	
	suma punktow	plus i minus	
	wynikowa ilosc punktow	plus lub minus	
<p>Cieszyn, dnia</p> <p>Kwalifikacji dokonali : najemca..... podpis</p> <p>administrator..... podpis</p> <p>Uwagi : a) zakreslic "o" (kolkciem) ilosci punktow odpowiadajace stwierdzonym czynnikom b) czynniki wykonane na koszt najemcy, np. ogrzewanie etazowe, nie nalezy punktowac</p>			

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) wносить 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 suterrenach, 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.

