

**UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
W SPRAWIE PROGRAMU GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM
ZASOBEM GMINY CIESZYN**

W celu realizacji zadań związanych z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej gmina może tworzyć i posiadać zasób mieszkaniowy. Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na co najmniej pięć kolejnych lat.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy powinien w szczególności obejmować:

1. prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach
2. analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata,
3. planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach,
4. zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu,
5. 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,
6. źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. wysokość kosztów 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 koszty inwestycyjne,
8. 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.

Rada Miejska Cieszyna uchwałą Nr XXVII/255/16 z dnia 24 listopada 2016 roku przyjęła program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy na lata 2017-2021. W związku z upływem okresu na jaki dotychczasowy program jest uchwalony zachodzi konieczność sporządzenia programu obejmującego kolejny, pięcioletni okres tj. lata 2022-2026.

W przedkładanym Radzie Miejskiej projekcie uchwały (w Dziale A.) uaktualniono stan zasobu mieszkaniowego Gminy Cieszyn na dzień 31.08.2021 oraz zaproponowano dynamikę jego zmian pod względem ilościowym zgodnie z planowanymi:

1. założeniami w sprawie zbywania komunalnych lokali mieszkalnych, które zawiera Dział C.
2. zwiększeniem zasobu mieszkaniowego wynikającego z inwestycji, o której mowa w Dziale B.

21 kwietnia 2019 roku weszła w życie ustawa w sprawie zmiany ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która wprowadziła pojęcie najmu socjalnego w miejsce lokalu socjalnego; o zakwalifikowaniu do najmu socjalnego decyduje standard lokalu, a nie jak dotychczas ściśle wydzielony zasób lokali socjalnych.

Dział B. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali

1. Plany remontowe komunalnych zasobów mieszkaniowych są realizowane systematycznie od wielu lat. W ciągu ostatnich 20 lat wiele spośród najpilniejszych potrzeb remontowych zostało już realizowanych i nie występują w tak znacznej skali

jak w przeszłości. Stąd nie są one silnie akcentowane w programie na lata 2022-2026. Dotyczy to m.in. następujących zakresów prac :

- a) wymiana okien - dawniej jeden z największych wydatków, obecnie problem jest rozwiązywany praktycznie na bieżąco, w większości siłami własnymi z wykorzystaniem potencjału Działu Remontowego Zakładu Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o.
 - b) remonty elewacji - także jedna z największych pozycji planów remontowych w przeszłości, na prawie wszystkich budynkach w śródmieściu Cieszyna zostały już wykonane, skala problemu znacząco się obniżyła, występujące nadal potrzeby w tym zakresie będą sukcesywnie rozwiązywane, choć nie są już generalnie priorytetem działań remontowych,
 - c) pokrycia dachowe - najpilniejsze remonty pokryć dachowych zostały przeprowadzone, problem ciekących dachów nie jest już tak dokuczliwy i częsty jak w przeszłości, większość napraw lub częściowych wymian dokonywana jest także siłami własnego Działu Remontowego Spółki,
 - d) instalacje AZART, domofonowe — po wielu latach problem ten także należy uznać za rozwiązany, a występujące potrzeby są rozwiązywane w stosunkowo krótkim czasie,
 - e) likwidacja szamb - potrzeby w tym zakresie także nie są już tak znaczące jak w czasie przebudowy sieci kanalizacyjnej deszczowej i sanitarnej na znacznym obszarze Miasta Cieszyna.
2. W zakresie modernizacji zasobów komunalnych, jako najważniejszą potrzebę wskazuję zmianę sposobu ogrzewania i przygotowania ciepłej wody w budynkach komunalnych i wspólnotach mieszkaniowych z udziałem własności Gminy Cieszyn. Zarządzeniem z dnia 7 czerwca 2021 roku powołałam specjalny Zespół ds. ograniczenia niskiej emisji na terenie Cieszyna, który przygotowuje materiały do podjęcia decyzji o sposobach i terminach rozwiązania tych problemów. Niezależnie od tych działań Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o. konsekwentnie realizuje politykę ograniczenia niskiej emisji poprzez likwidację palenisk węglowych:
- a) zmiana sposobu ogrzewania w ramach remontu lokali mieszkalnych w związku ze zmianą najemcy,
 - b) zmiana sposobu ogrzewania wykonywana przez nowych najemców w trybie mieszkań do remontu,
 - c) program wsparcia działań polegających na trwałej zmianie systemu ogrzewania opartego na paliwie stałym w komunalnych budynkach administrowanych przez ZBM w Cieszynie Sp. z o.o, jak również gminnych lokalach mieszkalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z wyłączeniem lokali użytkowych. Wsparcie obejmuje: opracowanie dokumentacji projektowej zmiany systemu ogrzewania, uzyskanie koniecznych uzgodnień i pozwoleń (w tym uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków), wykonanie uszczelnienia przewodu spalinowego do kotła gazowego z zamkniętą komorą spalania poprzez wprowadzenie do przewodu kominowego wkładu ze stali nierdzewnej, rozbiórka starych pieców kaflowych. W programie wsparcia ZBM Sp. z o.o. mogą wziąć udział również Najemcy lokali mieszkalnych, którym przyznano dofinansowanie z UM Cieszyn na zakup kotła gazowego. Program zaplanowano na lata 2021-2023 z możliwością przedłużenia na kolejne lata,
 - d) dla budynków, które docelowo mają pozostać budynkami komunalnymi, opracowano w 2020 roku politykę remontową i inwestycyjną na lata 2020-2030, zaakceptowaną przez Zgromadzenie Wspólników Spółki.

3. Budowa przez Spółkę ZBM nowego wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Mickiewicza, budynek z 16 mieszkaniami komunalnymi.
Spółka ZBM rozpoczęła już realizację tej inwestycji, w 2021 roku wykonano dokumentację projektową i uzyskano pozwolenie na budowę. Po uzyskaniu dofinansowania z Funduszu Dopłat BGK w Warszawie Spółka rozpocznie budowę — planuje się realizację prac w okresie do końca 2023r.
 4. Planuje się budowę przez Gminę Cieszyn komunalnego wielorodzinnego budynku mieszkalnego, dostępnego dla seniorów i osób z niepełnosprawnością, energooszczędnego, przy ul. Mickiewicza. Budynek ten ma być drugim budynkiem planowanym do realizacji przy ul. Mickiewicza. Ma mieć podobne parametry (wielkość) jak budynek realizowany przez Spółkę.
 5. Zmiana użytkowania budynków komunalnych Towarowa 6 i 8 z najmu socjalnego na najem komunalny. Budynki te są stosunkowo nowe ok. 20-letnie, mają współczesny standard, wyższy niż wiele starych budynków komunalnych. Planuje się stopniowo zamienić najem socjalny na komunalny, co w połączeniu z ewentualną modernizacją (np. windy) umożliwi lokowanie w przyszłości osób ze szczególnymi potrzebami. Idzie to w parze z planami centralizacji usług wspierających codzienne życie osób starszych oraz ze szczególnymi potrzebami, którzy zamieszkają w przyszłości w nowo powstających budynkach przy ul. Mickiewicza.
 6. Adaptacja budynku przy ni. Sikorskiego 3A na cele lokalizacji innych usług dla osób starszych.
W budynku tym możliwa jest lokalizacja usług typu: pranie, usługi serwisowe, inne usługi o charakterze codziennych potrzeb.
 7. Dostosowywanie istniejących budynków komunalnych do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami.
W związku z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, będą stopniowo wprowadzone rozwiązania dostosowujące budynki komunalne do wymogów określonych w tej ustawie.
 8. Unowocześniania lokali mieszkalnych.
W zasobach mieszkaniowych Gminy Cieszyn wiele lokali mieszkalnych ma jeszcze stosunkowo niski standard, odbiegający od współczesnych oczekiwań mieszkańców. Konieczne jest stopniowe podnoszenie standardu życia w lokalach komunalnych poprzez stopniową modernizację zgodnie z tymi oczekiwaniami. Dotyczy to zarówno zmian układu funkcjonalnego części mieszkań jak i wprowadzania nowych instalacji, Jedną z okazji do przeprowadzenia takich modernizacji jest remont lokali w związku z opuszczeniem przez dotychczasowych najemców.
- Dział C. dotyczy założeń do planowanej sprzedaży lokali mieszkalnych, które zakładają:
1. zbywanie lokali mieszkalnych 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.
 2. stosowanie przy sprzedaży lokali mieszkalnych bonifikat według warunków określonych w uchwale Rady Miejskiej Cieszyna w sprawie warunków udzielania bonifikat i wysokości stawek procentowych przy sprzedaży lokali
 3. planowaną ilość sprzedaży lokali mieszkalnych w kolejnych latach.

Dział D. zawiera zasady dotyczące polityki czynszowej gminy Cieszyn oraz warunki obniżania czynszu. Proponuję utrzymanie obowiązujących dotychczas zasad:

1. stosowanie punktowego systemu kwalifikacji lokalu,
2. stosowanie podziału miasta na strefy (umożliwienie dokonywania zamian lokali mieszkalnych zlokalizowanych w strefach o podwyższonej uciążliwości wynikającej z działalności gospodarczej w lokalu użytkowym lub rozrywkowej, które w szczególności koncentrują się w śródmieściu, na podstawie Działu H.)
3. podwyższanie corocznie czynszu najmu lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80,00 m², wynajmowanych za czynsz wolny ustalony w przetargu do wysokości wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych przez okres trzech kolejnych lat od rozstrzygnięcia przetargu, a po upływie tego okresu stosować zasady analogiczne jak dla pozostałych lokali,
4. dokonywanie raz w roku podwyżek stawek czynszowych w pozostałych lokalach mieszkalnych oraz w lokalach przeznaczonych na najem socjalny stanowiących mieszkaniowy zasób gminy do wysokości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za 12 miesięcy poprzedzających zarządzenie o podwyżce,
5. stosowanie obniżek stawek czynszowych w stosunku do osób o niskich dochodach,
6. stosowanie obowiązku weryfikacji dochodów uzyskiwanych przez najemców i członków gospodarstwa domowego co 3 lata, licząc ten okres od dnia zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony w celu ustalenia wysokości czynszu,
7. dopuszczenie możliwości naliczenia wyższego czynszu jak dla pozostałych lokali mieszkalnych w stosunku do osób, z którymi zawarte są umowy najmu socjalnego, a które uzyskują wyższe dochody na poziomie określonym w załączniku nr 2 do uchwały w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn
8. ustalenie opłaty za użytkowanie pomieszczenia tymczasowego przyjmując najniższą stawkę czynszu dla najmu socjalnego.

Jednocześnie proponuję:

1. zmianę wysokości procentowych obniżek stawek czynszowych odpowiednio z:
 - 20% na 15%
 - 15% na 10%
 - 10% na 5%

W związku ze znacznym obciążeniem najemców wynikającym ze wzrostu cen za media (wody, kanalizacji, energii, gazu) oraz za wywóz nieczystości stałych odstepując w 2022 roku od podwyżki stawek czynszowych w lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, co przy zmianie wysokości procentowych obniżek stawek czynszowych zmniejszy negatywny skutek finansowy.

2. dopuszczenie możliwości ustalania stawek czynszu w budynkach nowo wybudowanych i w budynkach zmodernizowanych na innych zasadach niż określone w Dziale D.

W Dziale G. do planowania przychodów z czynszów na lata 2022 – 2026 przyjęto następujące założenia:

1. odstąpienie w 2022 roku od podwyżek stawek czynszowych o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych,
2. przyjęcie od 2023 roku inflacji na poziomie 3,5 %,
3. średnioroczną sprzedaż mieszkań na poziomie 20 lokali,
4. oddanie do użytku budynku mieszkalnego przy ul. Mickiewicza.

W Dziale H:

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy proponuję:

- a) dokonywanie zamian nieruchomości, scalania, przyłączenia nieruchomości umożliwiających racjonalne gospodarowanie tymi nieruchomościami,
 - b) dokonywanie zamian:
 - umożliwiających realizację remontów,
 - do nowych lub zmodernizowanych budynków ze szczególnym uwzględnieniem osób starszych i osób ze szczególnymi potrzebami (w ramach polityki senioralnej),
 - związanych z opróżnieniem lokali przeznaczonych do sprzedaży całych budynków i lokali samodzielnych,
 - lokali położonych w budynkach z wyłączoną możliwością zbywania lokali na lokale znajdujące się w budynkach, w których istnieje możliwość ich nabycia,
 - c) przeznaczanie poddaszy do adaptacji na cele mieszkalne dokonywanej przez osoby fizyczne lub spółkę komunalną,
 - d) przeznaczanie mieszkań o złym stanie technicznym do remontu na własny koszt i własnym staraniem przyszłych najemców,
 - e) likwidowanie mieszkań w suterenach, oficynach i przybudówkach o złym stanie technicznym,
 - f) kontynuowanie programu umożliwiającego odpracowywanie dłużnikom zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych.
2. W celu podnoszenia standardu mieszkaniowego zasobu gminy proponuję:
- a) wnoszenie aportów w postaci nieruchomości gruntowych do spółki komunalnej,
 - b) dostosowywanie budynków do aktualnie obowiązujących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać,
 - c) umożliwianie remontowania i wynajmowania wolnych lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m² na zasadach wolnorynkowych.
3. Mając na względzie osoby starsze i osoby ze szczególnymi potrzebami proponuję:
- a) przyjęcie programu zamiany mieszkań do nowych lub zmodernizowanych budynków,
 - b) przeznaczenie budynku przy ul. Sikorskiego nr 3a do opróżnienia, a następnie do adaptacji na potrzeby zcentralizowanych usług wspierających codzienne życie osób starszych, z uwzględnieniem:
 - inwestycji opisanej w Dziale B., polegającej na zmianie sposobu najmu z socjalnego na komunalny w budynkach przy ul. Towarowej nr 6 i 8,
 - wybudowaniu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych przystosowanych dla osób z niepełnosprawnością, energooszczędnych przy ul. Mickiewicza w Cieszynie.
- Proponuję, aby zasady najmu lokali mieszkalnych w budynkach nowo wybudowanych i w budynkach zmodernizowanych określiła Rada Miejska w odrębnej uchwale.