

**Projekt**

z dnia 15 listopada 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ CIESZYNA**

z dnia 30 listopada 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.

### 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 <sup>2</sup>	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	Osuszenie budynków	Remont elementów konstrukcyjnych	Remont instal. wod-kan	Remont instalacji gazowej	Remont instalacji elektrycznej	Remont podwórza (powierzchnia, ogrodzenie)	Docieplenie budynków, ucieplnienie
<b>BUDYNKI KOMUNALNE Z WYŁĄCZONĄ MOŻLIWOŚCIĄ ZBYWANIA LOKALI</b>												
1	Al. Łyska	26			X			X		X		X
2	Bielska	14A	X	X	X			X		X		X
3	Bielska	20				X						
4	Bielska	40			X	X	X				X	X
5	Bielska	40A										X
6	Bielska	58			X	X		X		X		X
7	Bielska	61A				X						X
8	Błogocka	30B				X					X	
9	Błogocka	30C	X		X						X	
10	Bucewiczka	16	X									
11	Bucewiczka	16A						X				
12	Chrobrego	3				X					X	
13	Frysztacka	9										X
14	Frysztacka	35	X		X	X				X		X
15	Frysztacka	38				X		X				
16	Frysztacka	40				X		X				
17	Frysztacka	45	X	X	X	X		X	X	X		X
18	Garncarska	2	X			X		X		X		X
19	Głęboka	10						X				
20	Głęboka	30	X									
21	Głęboka	32		X					X	X		
22	Głęboka	40				X					X	
23	Głęboka	47	X									
24	Głęboka	60	X	X	X					X		
25	Głęboka	18							X	X	X	
26	Głęboka	31	X	X						X		
27	Głęboka	33	X							X		
28	Głęboka	48			X	X						
29	Głęboka	53	X	X	X	X				X		
30	Głęboka	56	X									
31	Górna	18	X	X	X	X		X			X	X
32	Górny Rynek	4				X		X		X	X	X

33	Górny Rynek	11	X					X				
34	Łączna 18	18										X
35	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 kominów	Remont elewacji, gzymsy	Oszuszenie budynków	Remont elementów konstrukcyjnych	Remont instal. wod-kan	Remont instalacji gazowej	Remont instalacji elektrycznej	Moderнизacja podwórzy (powierzchnia, ogrodzenie)	Docieplenie budynków, ucieplowanie
Adres			Plan remontów na 2024								Plan modernizacji na 2024 r.	
1	Al. Łyska	26								X		X
2	Bielska	14A										X
3	Bielska	40A										X
4	Bielska	61A				X						
5	Nowe Miasto	23A										X
6	Sikorskiego	3									X	
7	Frysztacka	45										X
Adres			Prognoza remontów na lata 2025-2026								Prognoza modernizacji na lata 2025-2026	
1	Bucewiczka	16A						X				
2	Frysztacka	35										X
3	Głęboka	18							X			
4	Głęboka	48			X							
5	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 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy nie była niższa niż 3 % wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w skali miesiąca.
- II. Ustalić, że stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego nie może przekroczyć 50 % najniższej stawki czynszu obowiązującego z tytułu najmu 1 m<sup>2</sup> 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 1m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80 m<sup>2</sup>, przeznaczanych do najmu w drodze przetargu wynosi nie mniej niż 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w skali miesiąca.
- V. Przyjąć, że stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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,
- 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,
- Wypiańskiego,
- Wyższa Brama,
- Zamkowa.

3) strefa peryferyjna - "B"

obszary poza strefami "S" i "A"

**VII. 1)** Ustalać stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> 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:

<b>Kwalifikacja punktowa lokalu przeznaczonego do najmu socjalnego</b>			
Cieszyn, ulica .....		nr domu .....	nr mieszk. .....
Nazwisko i imię najemcy .....			
Lp	CZYNNIKI PODWYŻSZAJĄCE I OBNIŻAJĄCE STAWKĘ CZYNSZU	PODWYŻ-SZAJĄCE	OBNIŻA-JĄCE
1	<b>Przedpokój</b>		
	- wyłączny	1	



	- wspólny		1
	- brak		2
2	<b>Przynależności</b>		
	- piwnica, schowek gospodarczy	3	
	- brak		0
3	<b>Używalność kuchni</b>		
	- wyłączna	3	
	- aneks kuchenny	2	
	- wspólna		2
4	<b>Instalacje</b>		
	- gazowa	1	
	- elektryczna	1	
	- wodno-kanalizacyjna	1	
5	<b>Używalność łazienki</b>		
	- wyłączna	3	
	- wspólna		2
	- brak		3
6	<b>Używalność ubikacji</b>		
	- wyłączna w granicach lokalu	3	
	- wspólna		2
	- wyłączna, poza granicami lokalu	2	
7	<b>Zimna woda bieżąca</b>		
	- w lokalu	3	
	- poza lokalem		1
8	<b>Ciepła woda z sieci miejskiej, pieca gazowego lub podgrzewacza elektrycznego</b>		
	- w lokalu	3	
	- poza lokalem	2	
9	<b>Ogrzewanie</b>		
	- centralne z sieci miejskiej, etażowe i elektryczne	3	
	- piecowe	1	
	- brak stałego źródła ciepła		3
10	<b>Poziom podłóg</b>		
	- podłoga parteru niżej niż 30 cm nad terenem		1
	- podłoga suterenu do 90 cm poniżej terenu		3
11	<b>Wilgoć</b>		
	- zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych		2
12	<b>Wyeksploatowane nie z winy najemcy</b>		
	- stolarka okienna		0,5
	- drzwiowa zewnętrzna		0,5
	- podłogi i posadzki		0,5
13	<b>Inne</b>		
	- balkon, loggia lub taras (za wyjątkiem portfenetru)	2	
	- zieleń i elementy małej architektury w sąsiedztwie budynku utrzymywane przez zarządcę	2	
	<b>suma punktów</b>	<b>plus i minus</b>	
	<b>wynikowa ilość punktów</b>	<b>plus lub minus</b>	

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	<b>Lokalizacja mieszkania</b>		
	- budynek frontowy	3	
	- oficyna	2	
	- na parterze przy ruchliwej ulicy		1
	- ponad czwartą kondygnacją nadziemną		2
2	<b>Układ pomieszczeń</b>		
	- rozkładowy	3	
	- amfiladowy	2	
3	<b>Dostęp do mieszkania</b>		
	- z klatki schodowej	2	
	- z korytarza	1	
4	<b>Przedpokój</b>		
	- wyłączny	1	
	- wspólny		1
	- brak		2
5	<b>Doświetlenie mieszkania</b>		
	- niewystarczające oświetlenie naturalne dotyczące ślepych kuchni lub pokoi, w których stosunek powierzchni okien do powierzchni podłogi < 1/8		2
6	<b>Przynależności</b>		
	- piwnica, schowek gospodarczy	1	
	- brak		1
7	<b>Używalność kuchni</b>		
	- wyłączna	3	
	- aneks kuchenny	2	
	- brak		2
8	<b>Instalacje</b>		
	- gazowa	1	
	- elektryczna	1	
	- wodno-kanalizacyjna	1	
9	<b>Używalność łazienki</b>		
	- wyłączna	3	
	- wspólna		2
	- brak		3
10	<b>Używalność ubikacji</b>		
	- wyłączna w granicach mieszkania	3	
	- wyłączna poza granicami mieszkania	2	
	- wspólna		2
11	<b>Ciepła woda</b>		
	- z sieci miejskiej, pieca gazowego lub podgrzewacza elektrycznego	3	
12	<b>Ogrzewanie</b>		

	- centralne z sieci miejskiej , etażowe i elektryczne	3	
	- piecowe	0	
13	<b>Wysokość pomieszczeń</b>		
	- od 240 cm do 350 cm	0	
	- poniżej 240 cm lub powyżej 350 cm		1
14	<b>Poziom podłóg</b>		
	- podłoga parteru niżej niż 30 cm nad terenem		1
	- podłoga sutereny do 90 cm poniżej terenu		3
15	<b>Wilgoć</b>		
	- zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych		2
	<b>Wyeksploatowane nie z winy najemcy</b>		
16	- stolarka okienna		0,5
17	- stolarka drzwiowa zewnętrzna		0,5
18	- podłogi i posadzki		0,5
	<b>Inne</b>		
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	
	<b>suma punktów</b>	<b>plus i minus</b>	
	<b>wynikowa ilość punktów</b>	<b>plus lub minus</b>	

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	<b>Lokalizacja mieszkania</b>		
	- budynek frontowy	3	
	- oficyna	2	
	- na parterze przy ruchliwej ulicy		1
	- ponad czwartą kondygnacją nadziemną		2

2	<b>Układ pomieszczeń</b>		
	- rozkładowy	3	
	- amfiladowy	2	
3	<b>Dostęp do mieszkania</b>		
	- z klatki schodowej	2	
	- z korytarza	1	
4	<b>Przedpokój</b>		
	- wyłączny	1	
	- wspólny		1
	- brak		2
5	<b>Doświetlenie mieszkania</b>		
	- niewystarczające oświetlenie naturalne dotyczące ślepych kuchni oraz pokoi, w których stosunek powierzchni okien do powierzchni podłogi < 1/8		2
6	<b>Przynależności</b>		
	- piwnica, schowek gospodarczy	1	
	- brak		1
7	<b>Używalność kuchni</b>		
	- wyłączna	3	
	- aneks kuchenny	2	
	- brak		2
8	<b>Instalacje</b>		
	- gazowa	1	
	- elektryczna	1	
	- wodno-kanalizacyjna	1	
9	<b>Używalność łazienki</b>		
	- wyłączna	3	
	- wspólna		2
	- brak		3
10	<b>Używalność ubikacji</b>		
	- wyłączna w granicach mieszkania	3	
	- wyłączna poza granicami mieszkania	2	
	- wspólna		2
11	<b>Ciepła woda</b>		
	- z sieci miejskiej, pieca gazowego lub podgrzewacza elektrycznego	3	
12	<b>Ogrzewanie</b>		
	- centralne z sieci miejskiej , etażowe i elektryczne	3	
	- piecowe	0	
	- brak		2
13	<b>Wysokość pomieszczeń</b>		
	- od 240 cm do 350 cm	0	
	- poniżej 240 cm lub powyżej 350 cm		1
14	<b>Poziom podłóg</b>		
	- podłoga parteru niżej niż 30 cm nad terenem		1
	- podłoga suterenu do 90 cm poniżej terenu		3
15	<b>Wilgoć</b>		
	- zawilgocenie z przyczyn zewnętrznych		2
	<b>Wyeksplotowane nie z winy najemcy</b>		
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
	<b>Inne</b>		

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	
	<b>suma punktów</b>	<b>plus i minus</b>	
	<b>wynikowa ilość punktów</b>	<b>plus lub minus</b>	

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 m<sup>2</sup>, 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 niepegorszonym.

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 m<sup>2</sup> na zasadach wolnorynkowych.

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