

**UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
W SPRAWIE WYRAŻENIA ZGODY NA ODSTĄPIENIE OD OBOWIĄZKU
PRZETARGOWEGO TRYBU ZAWARCIA UMOWY UŻYTKOWANIA NA CZAS
NIEOZNACZONY**

Obecnie funkcjonuje umowa użytkowania nieruchomości z dnia 21.12.2012 r. sporządzona w formie aktu notarialnego (Repertorium A Nr 4749/2012 ze zmianą wprowadzoną aktem z dnia 31.10.2014r- Repertorium A Nr 4362/14), zawarta na czas nieoznaczony na podstawie której Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o.o. zarządza nieruchomościami w niej wymienionymi. W związku ze sprzedażą mieszkań przez Gminę Cieszyn, w celu przejrzystości dokumentu, który jest podstawą m.in. do występowania w sprawach sądowych, administracyjnych, w tym decyzji dotyczących dysponowania nieruchomościami na cele budowlane oraz stanowi podstawę do ustalania wysokości podatku od nieruchomości, a także koniecznością dostosowania użytkowania do stanu prawnego wynikającego z przepisów prawa miejscowego proponuje się zawarcie nowych aktów notarialnych. Ostatnia nowelizacja aktu notarialnego miała miejsce w 2014 r. w następstwie sprzedaży mieszkań do 2020r. zmniejszyła się ich liczba o 306 lokali mieszkalnych oraz powierzchnia o 17.500,55 m² co ma również wpływ na wysokość udziałów Gminy w nieruchomościach wspólnych oraz konieczność uporządkowania spraw wynikających z uchwały nr XII/128/19 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 października 2019 r. 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.

Proponuje się dodatkowo zawrzeć dwie odrębne umowy użytkowania. W pierwszej umowie użytkowania proponuje się ująć nieruchomości lub lokale mieszkalne wyłączone ze zbycia, przeznaczone na potrzeby komunalne Gminy Cieszyn zgodnie z załącznikiem nr 2a do uchwały nr XII/128/1019 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 października 2019 r. wraz z ujawnieniem zapisu o użytkowaniu w księgach wieczystych.

W drugiej umowie użytkowania proponuje się ująć budynki, w których aktualnie prowadzona jest sprzedaż lokali mieszkalnych czyli wspólnoty mieszkaniowe, oraz pozostałe nieruchomości komunalne przeznaczone do zbycia, uwzględniając te nieruchomości, które zostały ujęte w projekcie pn „Likwidacja niskiej emisji zanieczyszczeń w centrum Cieszyna” z załącznika 2b, 2c, 2d do uchwały nr XII/128/2019 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 października 2019r. oraz budynki z załącznika nr 3 ww. uchwały, przeznaczone do zbycia po uregulowaniu stanu tych nieruchomości.

W związku z ustanowieniem użytkowania na rzecz Zakładu Budynków Miejskich Sp. z o.o. należy dodać, iż stawka czynszu za najem komunalnego lokalu mieszkalnego nie jest stawką komercyjną i nie równoważy kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania. Stawka czynszu ustalana jest zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej na podstawie kwalifikacji punktowej lokalu mieszkalnego. Ustawodawca ogranicza również wysokość stawki czynszu za najem lokalu socjalnego do poziomu odpowiadającego 50% najniższej stawki z tabeli. W zależności od tego czy umowa najmu jest na czas nieoznaczony, czy jest to umowa najmu na lokal socjalny dopłata do 1m² wynosi od 1,50 zł. do 6 zł. Od tak ustalonego czynszu są stosowane przez ZBM obniżki dla osób o niskich dochodach.

Opłata za najem lokalu mieszkalnego obejmuje następujące składniki:

1. czynsz
2. opłatę za media (zaliczkę) na:
 - centralne ogrzewanie
 - zimną wodę
 - ciepłą wodę

- kanalizację
- opłatę za wodomierz główny
- antenę zbiorczą
- odpady komunalne

Po rozliczeniu rzeczywistych kosztów najemcy otrzymują zwroty lub dopłaty do wyższego zużycia.

Z czynszów za lokale mieszkalne finansuje się:

wydatki eksploatacyjne generowane przez zasób mieszkaniowy oraz wydatki na remonty bieżące, w tym remonty pustostanów.

Z czynszów za lokale użytkowe finansowane są:

- zadania inwestycyjne i remonty główne
- koszty związane z udziałami Gminy we wspólnotach mieszkaniowych
- obniżki czynszu stosowane wobec najemców o niższych dochodach na podstawie uchwały Rady Miasta (około 480.000 zł. rocznie.)
- pokrywanie różnicy pomiędzy dochodami uzyskiwanymi z lokali socjalnych a kosztami ich utrzymania (w roku 2019 średni koszt utrzymania 1m² mieszkania wyniósł 8,62 zł./m². Średni czynsz za najem lokalu socjalnego to 2,22 zł./m². Różnica 6,40 zł./m² x 10.372,57 m² = 66.384,45 x 12 m-cy co w ciągu roku daje kwotę 796.613,40 zł.
- udział w finansowaniu dopłaty do remontów lokali użytkowych