



Burmistrz Miasta Cieszyna

Urząd Miejski | Rynek 1, 43-400 Cieszyn | tel.: 33 4794 300 | gstaszkiwicz@um.cieszyn.pl



Cieszyn, 29 grudnia 2021 roku

~~Śląski Urząd Wojewódzki
w Katowicach
Wydział Nadzoru Prawnego
ul. Jagiellońska 25
40-032 Katowice~~

ZBM/DL/4687/2021

Odnosząc się do zawiadomienia o wszczęciu postępowania Nr NPII.4131.1.1207.2021 z dnia 23 grudnia 2021 roku w sprawie stwierdzenia nieważności Uchwały Nr XXXIV/413/21 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 25 listopada 2021 roku w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn, nie sposób się zgodzić z argumentami podanymi w uzasadnieniu do tego pisma, ponieważ program opracowany jest na kolejnych 5 lat, tj. na lata 2022 – 2026 i obejmuje wszystkie obligatoryjne elementy, o których mowa w art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a to:

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. określa sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
6. wskazuje źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach,
7. określa 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. opisuje inne działania mające 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.

Dział A. Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach – wypełnia prawidłowo delegację ustawową z art. 21 ust. 2 pkt 1)

Program zawiera prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach opartą na okolicznościach takich jak:

1. zmniejszenie zasobu w związku ze sprzedażą mieszkań na podstawie Działu C.,
2. planowane oddanie do użytku w 2024 roku nowego budynku mieszkalnego zgodnie z inwestycją opisaną w Dziale B. III.,
3. założenie, że na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych gmina przeznaczą zasób określony w załączniku nr 2a do Uchwały Rady Miejskiej Nr XII/128/19 z dnia 30 października 2019 roku,
4. zinventaryzowanie stanu zasobu mieszkaniowego z uwzględnieniem wieku budynków,
5. zinventaryzowanie stanu technicznego zasobu mieszkaniowego i przyjęcie prognozy remontowej zgodnie z Działem B.

Dział B. Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata - wypełnia prawidłowo delegację ustawową z art. 21 ust. 2 pkt 2)

Dokonano szczegółowej analizy potrzeb remontowych wynikających ze stanu technicznego budynków i lokali i określono konieczne do realizacji zakresy remontów i modernizacji z podziałem na kolejne lata.

Rzeczowe zakresy robót przyjęte do planu remontów i modernizacji obejmują:

1. naprawy pokryć dachowych,
2. przebudowy kominów,
3. remontów elewacji, gzymsów,
4. remontów podwórzy (powierzchnia, ogrodzenie),
5. osuszania budynków,
6. docieplenia budynków, ucieplownienia,
7. remontów elementów konstrukcyjnych,
8. remontów instalacji wodno – kanalizacyjnej,
9. remontów instalacji gazowej,
10. remontów instalacji elektrycznej.

Analiza potrzeb i plan remontów obejmuje wszystkie zamierzenia remontowe rozumiane jako remonty w świetle definicji określonej w ustawie Prawo Budowlane i modernizacje rozumiane zgodnie z interpretacją wydaną przez Główny Urząd Nadzoru Budowlanego.

Większość zasobu mieszkaniowego Gminy Cieszyn zlokalizowana jest w historycznym układzie wpisanym do rejestru zabytków, co powoduje, że każde zamierzenie remontowe może być kwalifikowane przez służby ochrony konserwatorskiej jako wykraczające poza definicje remontu. Ostateczna kwalifikacja danego zakresu do remontu lub modernizacji (przebudowa, budowa) może nastąpić na etapie szczegółowego typowania robót na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy Prawo Budowlane i ustawy o ochronie zabytków.

Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy stanowi bowiem materiał strategiczny, pomocny przy podejmowaniu decyzji dotyczących kierunków racjonalnej gospodarki mieszkaniowej gminy. Wskazuje w tym wypadku problemy wymagające rozwiązania w zakresie zamierzeń remontowych i pełni funkcję informacyjną przy tworzeniu planów finansowo – rzeczowych na poszczególne lata.

Dział D. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu - wypełnia prawidłowo delegację ustawową z art. 21 ust. 2 pkt 4)

Zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 21 ust. 2 pkt 4) wieloletni program powinien obejmować zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu.

Rada Miejska Cieszyna wypełnia ten obowiązek przyjmując w programie:

1. zasadę, że podstawą ustalania stawki czynszu będzie podział miasta na strefy i kwalifikacja punktowa lokalu mieszkalnego,
2. określając zasady ustalania czynszu najmu lokali mieszkalnych o powierzchni powyżej 80.0 m²,
3. określając zasady podwyższania stawek czynszu w pozostałych lokalach mieszkalnych stanowiących mieszkaniowy zasób gminy,
1. określając zasady i procedurę dotyczącą obniżania stawki czynszu w stosunku do osób o niskich dochodach,
2. ustalając zasadę dokonywania weryfikacji dochodów uzyskiwanych przez najemców, którzy zawarli umowy najmu na czas nieoznaczony po 21 kwietnia 2019 roku, co 3 lata, licząc ten okres od dnia zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony w celu ustalenia wysokości czynszu,
3. ustalając zasadę dopuszczającą możliwość 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.

Nie można zatem zgodzić się z poglądem, że zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu przyjęte przez Radę Miejską Cieszyna ograniczają się wyłącznie do sposobu ustalania czynszu, a tym samym nie została wykonana prawidłowo delegacja z art. 21 ust. 2 pkt 4).

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w lokalach wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego właściciel ustala stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, **a w szczególności:**

- a) położenia budynku,
- b) położenia lokalu w budynku,
- c) wyposażenia budynku i lokalu w urządzenia techniczne i instalacje oraz ich stanu,
- d) ogólnego stanu technicznego budynku.

W tym miejscu należy podkreślić, że ustawodawca w żadnym przepisie nie używa określenia stawki bazowej.

Rada Miejska Cieszyna w zasadach polityki czynszowej przyjęła do stosowania system oceny lokalu według kwalifikacji punktowej lokalu mieszkalnego.

Kwalifikacja punktowa lokalu mieszkalnego obowiązująca przy ustalaniu stawki czynszu w mieszkaniowym zasobie gminy Cieszyn uwzględnia parametry komfortu i dyskomfortu. Każdemu z tych czynników przypisana jest określona wartość podwyższająca lub obniżająca wartość użytkową, w **szczególności** kwalifikacja obejmuje:

1. położenie budynku i mieszkania,
2. wyposażenie w instalacje,
3. stan techniczny.

Kwalifikacji dokonuje się w obecności najemcy.

Na podstawie delegacji wynikającej z art. 21 ust. 3B ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rada Miejska Cieszyna w swojej uchwale Nr XI/111/19 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 września 2019 roku Cieszyn określiła sposób oddawania w najem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 80.0 m².

W Dziale D pkt VI. Programu Rada Miejska ustala zasady ustalania czynszu dla tej grupy mieszkań znajdujących się w mieszkaniowym zasobie gminy.

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 - wypełnia prawidłowo delegację ustawową z art. 21 ust. 2 pkt 5)

Rada Miejska wyraźnie określa, że zadania związane z zabezpieczeniem potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy, w tym administrowanie i zarządzanie budynkami i lokalami stanowiącymi własność Gminy wykonuje jednoosobowa spółka Gminy, równocześnie określając, że przy wykonaniu tego zadania Spółka posługuje się:

1. zasadami wynikającymi z przepisów prawa,
2. standardami zawodowymi zarządców nieruchomości dotyczącymi należytej staranności i etyki,
3. kieruje się interesem właściciela nieruchomości przy podejmowaniu decyzji,
4. dokonuje czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej,
5. zapewnia bezpieczeństwo użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
6. podejmuje czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie niepegorszym.

Dział F. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach - wypełnia prawidłowo delegację ustawową z art. 21 ust. 2 pkt 6)

1. Szczegółowe określenie w programie planowanych dochodów z czynszów za lokale mieszkalne z podziałem na lata 2022 – 2026
2. Szczegółowe określenie w programie planowanych dochodów z czynszów za lokale użytkowe z podziałem na lata 2022 – 2026



Burmistrz Miasta Cieszyna

Urząd Miejski | Rynek 1, 43-400 Cieszyn | tel.: 33 4794 300 | gstaszkievicz@um.cieszyn.pl

3. Szczegółowe określenia w programie planowanych pozostałych dochodów z podziałem na lata 2022 - 2026

Dział G. 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 - wypełnia prawidłowo delegację ustawową z art. 21 ust. 2 pkt 7)

Rada Miejska bardzo szczegółowo wyszczególnia wszystkie źródła, z których planuje sfinansowanie gospodarki mieszkaniowej na lata 2022 - 2026, a także koszty dotyczące gospodarki mieszkaniowej z podziałem na:

1. koszty bieżącej eksploatacji,
2. koszty remontów i modernizacji budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
3. koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, w których gmina jest jednym z właścicieli,
4. koszty inwestycyjne.

W związku z powyższymi argumentami należy uznać, że Uchwała Nr XXXIV/413/21 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 25 listopada 2021 roku w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn wypełnia w całości delegację ustawową wynikającą z art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i stwierdzenie jej nieważności jest nieuzasadnione.

Z poważaniem

Burmistrz Miasta
Gabriela Staszkievicz
Gabriela Staszkievicz
(3)

Otrzymują:

1x Adresat

1x Przewodniczący Rady

Miejskiej Cieszyna

Pan Remigiusz Jankowski

1x ZBM w Cieszynie Sp. z o.o.

1x a/a

