

**UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
W SPRAWIE ZMIANY UCHWAŁY W SPRAWIE OKREŚLENIA ZASAD
ZBYWANIA, NABYWANIA I OBCIĄŻANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ
ICH WYDZIERŻAWIANIA LUB WYNAJMOWANIA NA CZAS OZNA-
CZONY 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**

Mieszkaniowy zasób Gminy Cieszyn zlokalizowany jest w budynkach, które w 75 % powstały ponad 100 lat temu. W okresie powojennym obowiązywała publiczna gospodarka lokalami, w następstwie której dochodziło m.in. do zasiedlania kilku rodzin w jednym dużym mieszkaniu. W ramach naturalnego ruchu ludności opróżniane były i są pomieszczenia, które nie mogą stanowić odrębnego przedmiotu najmu lub własności, ponieważ nie spełniają warunków samodzielności określonych w obowiązujących przepisach ustawy o własności lokali i ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (np. alkowy, komórki, pomieszczenia gospodarcze).

Proponowana zmiana 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 związana jest z umożliwieniem sprzedaży takich pomieszczeń w trybie bezprzetargowym/przetargowym na rzecz właścicieli nieruchomości lokalowych położonych w budynku, w którym następuje zbycie niesamodzielnego pomieszczenia lub pomieszczeń. Decyzja taka wpłynie nie tylko na poprawę racjonalnego gospodarowania budynkami wspólnot mieszkaniowych, ale również stworzy możliwość poprawy warunków korzystania z nieruchomości stanowiących już przedmiot odrębnej własności. Możliwość sprzedaży w trybie bezprzetargowym daje art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym w drodze bezprzetargowej może nastąpić zbycie nieruchomości w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, w sytuacji gdy zbywana nieruchomość nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość. Zgodnie jednak z utrwaloną linią orzecniczą art. 37 ust. 2 pkt 6 nie może stanowić samodzielnej podstawy do sprzedaży bezprzetargowej, stąd zachodzi potrzeba dodatkowego uregulowania tej kwestii w uchwale Rady Miejskiej.

Druga zmiana w uchwale wiąże się z zaplanowaną i ujętą w WPF na lata 2022 do 2028 r. inwestycją pn. „Wymiana nieefektywnych źródeł ciepła w budynkach komunalnych”. Przeprowadzenie inwestycji jest konieczne z uwagi na obowiązek likwidacji pieców węglowych, nadal użytkowanych w części budynków komunalnych.

Gmina zamierza finansować inwestycję z wykorzystaniem tzw. „premií remontowej”, zgodnie z ustawą z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów. Premia taka może wynosić 50% pod warunkiem, że wszystkie lokale mieszkalne w budynkach objętych inwestycją wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Jeśli budynek znajduje się w obszarze wpisanym do rejestru zabytków, to premia wzrasta do 60%. Dla wspólnoty mieszkaniowej premia taka wynosi jedynie 15% kosztów.

Wśród budynków komunalnych planowanych do objęcia inwestycją znajdują się także budynki, w których zgodnie z uchwałą Nr XII/128/19 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 października 2019 r. dopuszczona jest sprzedaż mieszkań. Możliwość prawidłowego zaplanowa-

nia inwestycji i pozyskania finansowania zewnętrznego wymaga wyłączenia ze sprzedaży mieszkań w tych budynkach co najmniej na czas realizacji inwestycji i w tzw. okresie trwałości projektu. Lista budynków proponowanych do wyłączenia przedstawia się następująco:

1. Frysztacka 9,
2. Mennicza 34,
3. Nowe Miasto 11,
4. Ratuszowa 3,
5. Zamkowa 7,
6. Stawowa 15,
7. Górna 18.

Jednocześnie wyjaśniam, że budynki Ratuszowa 3 oraz Zamkowa 7 ujęte są aktualnie w załączniku 2d do uchwały zawierającym „Wykaz wyłączonych ze zbycia budynków lub lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych na potrzeby komunalne Gminy Cieszyn, które zostały ujęte w projekcie pn. *„Likwidacja niskiej emisji zanieczyszczeń w centrum Cieszyna - etap IV*” przewidzianym do realizacji w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014 - 2020, co najmniej na czas realizacji projektu i w okresie jego trwałości”. Wobec niezrealizowania projektu w zakresie tych budynków konieczne jest objęcie ich wyłączeniem ze sprzedaży mieszkań w ramach proponowanej obecnie zmiany uchwały.

Ponadto, informuję, iż wskazany do ucieplnienia budynek Górna 18, znajduje się obecnie w załączniku nr 3 pn. *„Wykaz budynków lub lokali mieszkalnych w budynkach przeznaczonych do zbycia po uregulowaniu stanu tych nieruchomości”*. Budynek na chwilę obecną stanowi w 1/6 własność zmarłej osoby fizycznej. Rozpoczęcie inwestycji ucieplwienia możliwe będzie po wydaniu postanowienia sądu o zasiedzeniu przez Gminę Cieszyn przedmiotowego udziału.