

**UZASADNIENIE
DO PROJEKTU UCHWAŁY
W SPRAWIE ZMIANY UCHWAŁY 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**

W dniu 29 czerwca 2022 r. Rada Miejska Cieszyna uchwaliła uchwałę nr XLI/496/22 w sprawie zmiany 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. Wojewoda Śląski zawiadomieniem z dnia 3 sierpnia 2022 r. wszczął postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia nieważności przedmiotowej uchwały, a w dniu 5 sierpnia 2022 r. wydał rozstrzygnięcie nadzorcze w przedmiotowej sprawie uchylające uchwałę w całości. W toku badania legalności, pomimo złożonych przez Burmistrza Miasta Cieszyna wyjaśnień w przedmiotowej sprawie, organ nadzoru uznał, że ww. uchwała jest niezgodna z prawem z uwagi na podjęcie przez radę rozstrzygnięć leżących w kompetencji organu wykonawczego. W związku z powyższym, przygotowany został nowy projekt uchwały. Zmiana uchwały (tak jak we wcześniejszym projekcie) polega na wyłączeniu ze zbycia poszczególnych budynków z uwagi na objęcie ich inwestycją wymiany źródeł ciepła przy czym, zmianie podlegają także nazwy załączników, w których umieszczone zostały budynki tak, aby nie sugerowały one, że stanowią wykazy nieruchomości, których sporządzaniem i podawaniem do publicznej zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zajmuje się organ wykonawczy. Nowy projekt uchwały nie zawiera natomiast, w stosunku do poprzedniego projektu, zapisów dotyczących sprzedaży niesamodzielnych pomieszczeń, które zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Śląskiego nie podlegają kompetencji organu stanowiącego. Poniżej przedstawiam ponownie wyjaśnienia w sprawie przeniesienia poszczególnych budynków do nowego załącznika uchwały.

Zmiana w uchwale wiąże się z zaplanowaną i ujętą w WPF na lata 2022 do 2028 r. Inwestycja 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 zaplanowania 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.