

**UCHWAŁA NR 52/IV/26
CIESZYŃSKIEJ RADY SENIORÓW**

z dnia 11 czerwca 2026 r.

w sprawie przyjęcia opinii , dotyczącej projektu uchwały NR LVIII/696/23 Rady Miejskiej Cieszyna w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Cieszyn w zakresie zasad polityki czynszowej oraz obniżek czynszowych

Działając na podstawie § 9 ust. 6 Statutu Cieszyńskiej Rady Seniorów, przyjętego uchwałą Nr III/26/24 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 czerwca 2024 r., oraz § 9 ust. 1 Regulaminu Cieszyńskiej Rady Seniorów, przyjętego uchwałą Nr 4/IV/25 Cieszyńskiej Rady Seniorów z dnia 13 marca 2025 r.,

**Cieszyńska Rada Seniorów
uchwala, co następuje:**

§ 1.

Cieszyńska Rada Seniorów przyjmuje opinię dotyczącą projektu uchwały Rady Miejskiej Cieszyna w sprawie zmiany uchwały Nr LVIII/696/23 w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Cieszyn, w zakresie zasad polityki czynszowej oraz obniżek czynszowych, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Opinię, o której mowa w § 1, przekazuje się Burmistrzowi Miasta Cieszyna oraz Zakładowi Budynków Miejskich w Cieszynie Sp. z o.o. celem wykorzystania w toku konsultacji społecznych.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca
Cieszyńskiej Rady Seniorów

Janina Cichomska

OPINIA

Cieszyńskiej Rady Seniorów dotycząca **projektu zmiany zasad polityki czynszowej oraz obniżek czynszowych** (Dział D) Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Cieszyn

Cieszyńska Rada Seniorów pozytywnie ocenia część rozwiązań projektu (w szczególności regulacje dotyczące rozliczania ulepszeń oraz możliwość czasowego odstąpienia od poboru czynszu). Jednocześnie Rada wskazuje na konieczność podwyższenia obniżek czynszowych, wnosi o zastąpienie uznaniowości obowiązkowym protokołem technicznym oraz o wprowadzenie zasady: **„obniżkę stosuje się niezależnie od przyczyny, jeżeli stwierdzono trwale zawilgocenie”**. Rada rekomenduje również wprowadzenie mechanizmów ochronnych dla seniorów, wzorowanych na rozwiązaniach stosowanych w gminach przyjaznych starzeniu.

Rada Seniorów wyraża nadzieję, że po wprowadzeniu zmian w polityce czynszowej **nie będą już występować sytuacje**, w których stawki czynszowe w nowo wybudowanym budynku przy ul. Mickiewicza 10 oraz w budynku przy ul. Motelowej 5 — o skrajnie różnym standardzie technicznym — są porównywalne, a w przypadku najmu socjalnego **identyczne (2,41 zł/m²)**. Takie przypadki podważają zasadę proporcjonalności między standardem lokalu a wysokością czynszu.

Jednocześnie Cieszyńska Rada Seniorów wyraża obawę, co do skutków społecznych i finansowych wynikających z pozostawienia Burmistrzowi pełnej swobody w ustalaniu stawki bazowej, która — zgodnie z projektem — **nie będzie mogła być niższa niż 3% wartości odtworzeniowej**. Każdy wzrost wartości odtworzeniowej będzie automatycznie wymuszał wzrost czynszów, niezależnie od sytuacji społecznej mieszkańców, ich dochodów czy stanu technicznego zasobu. Doświadczenia innych gmin pokazują, że stawki bazowe rosły szybciej niż inflacja, co szczególnie dotyka osoby starsze i gospodarstwa o niskich dochodach.

W związku z tym Rada Seniorów proponuje wprowadzenie mechanizmów ochronnych dla seniorów, wzorowanych na gminach przyjaznych starzeniu, takich jak: **ograniczenie maksymalnej rocznej podwyżki czynszu dla osób 65+, automatyczne obniżki dla osób samotnych o niskich dochodach, uproszczona procedura weryfikacji dochodów dla emerytów**.

I. Pozytywna ocena wybranych rozwiązań projektu

1. Uregulowanie zasad podwyższania czynszu po ulepszeniach

CRS pozytywnie ocenia wprowadzenie zasady, zgodnie z którą naliczenie nowego czynszu po ulepszeniach dokonanych przez najemcę może nastąpić wyłącznie w przypadku zwrotu kosztów ulepszenia przez wynajmującego. Rozwiązanie to jest **sprawiedliwe, przejrzyste i chroni najemców**, którzy inwestują własne środki w poprawę standardu lokalu.

2. Możliwość czasowego odstąpienia od poboru czynszu

CRS pozytywnie ocenia możliwość czasowego odstąpienia od poboru czynszu po ulepszeniach wykonanych przez najemcę. Jednocześnie Rada wskazuje, że rozwiązanie to wymaga doprecyzowania zasad, w szczególności: – określenia kryteriów, – wskazania maksymalnego okresu odstąpienia, – wprowadzenia jednolitej procedury wnioskowania i rozpatrywania.

II. Zbyt niskie obniżki czynszowe – konieczność zmian

Obniżki zaproponowane w projekcie (5–10%) są **nieadekwatne** do rzeczywistej utraty wartości użytkowej lokali oraz **znacznie niższe** niż w innych gminach, takich jak Bielsko-Biała, Wrocław, Kraków, Poznań czy Łódź, gdzie stosuje się obniżki za:

- brak toalety: 15-20 %,
- brak łazienki: 15-25 %,
- brak kuchni: 10-15 %,
- zawilgocenie: 20-25 %.
- grzyb: 20-25 %,
- brak termomodernizacji: 10%

W Cieszynie zaproponowano **najniższe obniżki w Polsce.**

Biorąc pod uwagę warunki mieszkaniowe w niektórych budynkach (np. Motelowa 5), **Rada Seniorów wnosi o podwyższenie obniżek do poziomu:**

- brak toalety: 20%,
- brak łazienki: 20%,
- brak kuchni: 15% ,
- zawilgocenie: 20-25 %,
- grzyb: 20-30 %,
- brak termomodernizacji: 10 %

III. Propozycja nowych progów dochodowych i wysokości obniżek czynszowych

CRS wskazuje, że progi dochodowe zaproponowane w projekcie (100–150% najniższej emerytury) są zbyt niskie i nie odpowiadają realnym kosztom utrzymania gospodarstw domowych w Cieszynie. W innych gminach stosuje się progi na poziomie 150–250% najniższej emerytury.

CRS proponuje następujące progi i obniżki:

Osoby samotne:

- do 200% najniższej emerytury – **25%**,
- 200–250% najniższej emerytury – **20%**,
- **250–300% najniższej emerytury – 10%**.

Rodziny:

- do 150% najniższej emerytury na osobę – **25%**,
- 150–200% najniższej emerytury na osobę – **20%**,
- 200–250% najniższej emerytury na osobę – **10%**.

Podwyższenie progów dochodowych pozwoli objąć ochroną osoby faktycznie zagrożone ubóstwem mieszkaniowym, w tym seniorów i rodziny o niskich dochodach.

IV. Konieczność usunięcia uznaniowości („niezawinione przez najemcę”)

Projekt przewiduje obniżkę za:

„wilgoć z przyczyn zewnętrznych niezależnych od użytkownika lokalu”.

CRS wskazuje, że zapis ten wprowadza **uznaniowość**, nie określa, kto i jak ocenia winę najemcy, może prowadzić do nierównego traktowania mieszkańców.

W innych gminach stosuje się zasadę:

„Obniżkę stosuje się niezależnie od przyczyny, jeżeli stwierdzono trwale zawilgocenie.”

CRS wnosi o rozważenie wprowadzenia tej zasady w Cieszynie, przy czym konieczne byłoby zdefiniowanie trwałego zawilgocenia (zawilgocenie utrzymujące się powyżej 3 miesięcy).

V. Wniosek o wprowadzenie obowiązkowego protokołu technicznego

CRS wnosi, aby ocena: zawilgocenia, zagrzybienia, braku instalacji, innych wad lokalu odbywała się **wyłącznie na podstawie protokołu technicznego**, sporządzonego przez pracownika ZBM lub komisję techniczną, w terminie nie dłuższym niż **14 dni od zgłoszenia**.

Wprowadzenie takiego rozwiązania eliminuje uznaniowość, zapewnia równe traktowanie mieszkańców, jest zgodne z praktyką innych gmin.

VI. Dobre praktyki ochrony seniorów w innych gminach

W gminach przyjaznych starzeniu (m.in. Gdynia, Sopot, Kraków, Poznań, Wrocław) stosuje się rozwiązania takie jak:

- ograniczenie maksymalnej rocznej podwyżki czynszu dla osób 65+ (np. do 10 %),
- **automatyczne obniżki dla osób samotnych o niskich dochodach,**
- **uproszczona procedura weryfikacji dochodów dla emerytów (decyzja ZUS zamiast pełnej dokumentacji).**

Cieszyńska Rada Seniorów wnosi o wprowadzenie analogicznych rozwiązań w Cieszynie.