

**UZASADNIENIE DO PROJEKTU ZMIANY UCHWAŁY NR XXI/277/25 RADY
MIEJSKIEJ CIESZYNA Z DNIA 26 LISTOPADA 2025 R. W SPRAWIE ZASAD
WYNAJMIOWANIA LOKALI WCHODZĄCYCH W SKŁAD MIESZKANIOWEGO
ZASOBU GMINY CIESZYN**

W dniu 26 listopada Rada Miejska Cieszyna podjęła uchwałę nr XXI/277/25 w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Cieszyn. Uchwała weszła w życie 14 stycznia 2026 r. r. i jest obowiązująca. Analiza realizacji w/w uchwały wskazuje, iż liczba osób oczekujących na lokal mieszkalny, a spełniających obecne, restrykcyjne kryteria poprawy warunków pozwala na bieżącą obsługę wniosków. W ocenie ZBM utrzymywanie zamkniętego katalogu przesłanek do poprawy warunków zamieszkiwania prowadzi do pominięcia istotnej grupy mieszkańców, którzy wykazują potrzebę stabilizacji mieszkaniowej. Głównym celem wprowadzenia zmiany jest urealnienie polityki mieszkaniowej Gminy Cieszyn poprzez rozszerzenie katalogu osób uprawnionych do ubiegania się o poprawę warunków zamieszkiwania. Dotychczasowe kryteria koncentrowały się przede wszystkim na sytuacjach o charakterze interwencyjnym, socjalnym lub wynikających z rażących zaniedbań technicznych i sanitarnych. Wprowadzenie punktu dotyczącego osób wynajmujących mieszkania na rynku wtórnym (komercyjnym), ma na celu objęcie wsparciem grupy tzw. „ludzi środka”. Są to często osoby aktywne zawodowo, które posiadają zdolność do regularnego opłacania czynszu, jednak ich sytuacja na wolnym rynku jest niestabilna z powodu wysokich kosztów najmu komercyjnego. Dodanie nowego kryterium pozwoli na zatrzymanie mieszkańców w Cieszynie - osoby wynajmujące mieszkania na rynku komercyjnym często rozważają emigrację do innych gmin w poszukiwaniu tańszych alternatyw. Umożliwienie im wejścia do zasobu gminnego buduje więź z miastem. Co istotne rozszerzenie katalogu nie wpłynie negatywnie na sytuację osób w najtrudniejszej sytuacji (bezdomych, dotkniętych przemocą czy mieszkających w budynkach do rozbioru), ponieważ mechanizm „pierwszeństwa” oraz system punktowy nadal gwarantują pierwszeństwo w zaspokajaniu potrzeb najbardziej palących. Zmiana ta jedynie nadaje formalne prawo do złożenia wniosku osobom, które dotychczas były wykluczone z systemu pomocy mieszkaniowej gminy, mimo że ich sytuacja finansowa mieści się w granicach określonych w § 5 uchwały. Z punktu widzenia Wynajmującego (ZBM), pozyskanie najemców wywodzących się z rynku komercyjnego zwiększa bezpieczeństwo wpływów z czynszów oraz obniża ryzyko powstawania zadłużeń. Ponadto wprowadzono możliwość ubiegania się o mieszkanie z zasobu Miasta Cieszyna osobom których ostatnim miejsce zameldowania był Cieszyna, a przebywającym aktualnie w Powiatowym Ośrodku Wsparcia w Pogórzcu. Mieszkanki Cieszyna nie mają możliwości korzystania z tego typu pomocy na terenie Cieszyna, a brak tego zapisu pozbawiał je możliwości ubiegania się o pomoc mieszkaniową w Cieszynie. Nowelizacja porządkuje ponadto system oceny wniosków poprzez:

- eliminację z systemu punktowego zapisu nakładającego punkty ujemne na wnioskodawców, którzy w okresie ostatnich 5 lat przed dniem złożenia wniosku odbywali karę pozbawienia wolności. Potrzeba zmiany wynika z konieczności dostosowania prawa miejscowego do wytycznych organów nadzoru prawnego oraz ugruntowanej linii orzeczniczej Naczelnego Sądu Administracyjnego. Stosowanie ujemnej punktacji z tytułu uprzedniego skazania lub odbywania kary stanowić może naruszenie zasady *ne bis in idem* (zakaz podwójnego karania).
- wykreślenie punktacji dodatkowej z tytułu objęcia wnioskodawcy lub członków jego rodziny procedurą „Niebieskiej Karty”. Zmiana ta ma charakter czysto porządkujący. Zgodnie z zapisami uchwały, osoby dotknięte przemocą w rodzinie i objęte procedurą „Niebieskiej Karty” posiadają uprawnienie do pierwszeństwa przy zawarciu umowy najmu lokalu

mieszkalnego. W polskim prawie administracyjnym i ustrojowym instytucja „pierwszeństwa” jest najsilniejszym środkiem preferencyjnym – obliguje organ do rozpatrzenia wniosku i przydziału lokalu poza kolejnością ogólną. W tej sytuacji równoległe przyznawanie punktów dodatkowych za tę samą okoliczność stanowiło tzw. podwójną preferencję. Punkty te były bezprzedmiotowe, ponieważ instytucja pierwszeństwa w pełni zabezpiecza interesy osób dotkniętych przemocą domową, gwarantując im nadrzędną pozycję w procesie weryfikacji wniosków. Wykreślenie punktacji eliminuje zbędny automatyzm urzędowy, nie uszczuplając w żadnym stopniu realnej ochrony prawnej i pierwszeństwa przysługującego tym osobom na mocy przepisów ogólnych uchwały.